

LANDELIJKE **MONITOR** **STUDENTENHUISVESTING**

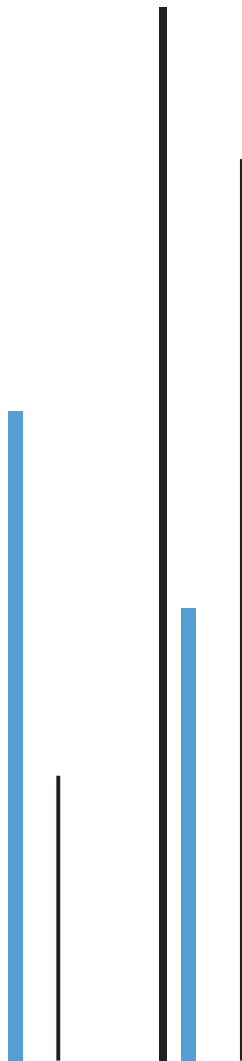
Apollo 2013 :: Nederland



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



26 september 2013



Landelijke Monitor Studentenhuisvesting

2013

Uitgevoerd in opdracht van Kences

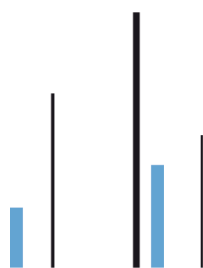
ir. C. Poulus

Augustus 2013 | r2013-0030CP | 12240-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

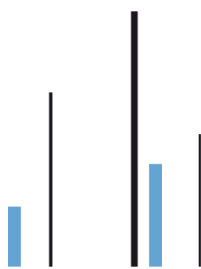
Copyright ABF Research 2013

ABF Research heeft dit rapport met zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor type- of drukfouten of andere onvolkomenheden. Het gebruik van onderdelen van dit rapport door een andere partij dan ABF Research blijft de verantwoordelijkheid van deze andere partij en dient voorzien te zijn van duidelijke bronvermelding. In een aantal gevallen is voor gebruik van (onderdelen van) dit rapport goedkeuring door ABF Research vereist. In geval van enige twijfel dient met ABF Research hierover contact te worden opgenomen.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Fact en figures.....	5
1.1 Het aantal studenten in 2012	5
1.2 De “elders” wonende studenten.....	7
1.3 De groei in de afgelopen jaren.....	8
1.4 Aantallen per stad.....	9
2 Nationale prognose	11
2.1 Referentieraming 2013	11
2.2 De prognose in perspectief.....	12
3 Kwantitatieve prognose per stad	13
3.1 Het Apollo model.....	13
3.2 Uitkomsten per stad.....	13
4 Woonwensen van studenten	17
4.1 Landelijk enquête 2013.....	17
4.2 Algemeen beeld.....	17
4.3 Voorbeeld: Leiden.....	18
4.3.1 Huidige woonsituatie.....	18
4.3.2 Verhuishwensen	20
4.3.3 Woonwensen	20
5 Kwalitatieve prognose per stad	23
5.1 De opgave voor de studentenhuysvesters.....	23
5.2 De woonsituatie anno 2013	23
5.3 Woonsituatie en woonwensen	24
5.4 De gewenste uitbreiding van de voorraad.....	25
6 De opgave voor studentenhuysvesting.....	27
6.1 Spanningsindicator: kwantitatief en kwalitatief	27
6.2 Ontwikkelingen in de huursektor	29
Bijlage A: Monitoring Apollo 2012 prognose.....	31
Bijlage B: Responsanalyse Kences enquête 2013.....	33
Bijlage C: Spanningsindicator per stad	35



Samenvatting

Het aantal studenten neemt tot 2021 met 48.000 toe

In de komende jaren blijft het aantal studenten groeien en wel met 48.000 in de komende acht jaar: de periode 2013-2021. Dat is een groei van circa 8%. Het aantal HBO voltijdstudenten neemt toe met 28.000. Het aantal WO voltijdstudenten neemt toe met 20.000. Deze groei doet zich over de volle breedte voor: bij jongens en meisjes, bij alle leeftijdsgroepen en in bachelor en masterfase. De bron voor deze cijfers vormt de recent door het Ministerie van OC&W naar buiten gebrachte Referentie Raming 2013.¹

Deze nieuwe Referentieraming 2013 is omlaag bijgesteld in vergelijking met de Referentieraming uit 2012. Werd vorig jaar nog een toename van het aantal studenten verwacht met 85.000 (in eveneens acht jaar tijd), de groei die nu verwacht wordt is met 48.000 aanzienlijk lager. OCW geeft als verklaring op voor deze lagere groei het feit dat (a) de instroom recent omlaag is gegaan en b) ook de gemiddelde verblijfsduur in het hoger onderwijs omlaag is gegaan.

Monitor studentenhuysvesting 2013: informatie per stad

In opdracht van Kences en BZK en in samenwerking met het Ministerie van OC&W is in 2012 een monitor studentenhuysvesting ontwikkeld. Nu in 2013 wordt die monitor voor de tweede keer uitgebracht. Deze monitor bestaat uit een prognose model (het zgn. Apollo model) en een informatiesysteem waarmee de cijfers continue gevolgd worden. Met het prognose model wordt het aantal studenten per stad voorspeld, van Amsterdam tot Zwolle; in totaal voor 37 studentensteden. Deze prognose wordt bovendien vertaald in een kwantitatieve en een kwalitatieve opgave voor de studentenhuysvesters.

Om de kwantitatieve opgave in aantallen studenten per stad goed te kunnen berekenen, heeft DUO uitgebreide gegevensbestanden aangeleverd. Om ook de kwalitatieve opgave – de vraag naar verschillende soorten woonruimten – te kunnen schetsen is in mei 2013 wederom een landelijke enquête uitgezet waaraan dit jaar 30.000 studenten hebben meegedaan.

Doelgroep voor studentenhuysvesting

In dit onderzoek is de primaire doelgroep voor studentenhuysvesting gedefinieerd als de groep die het ouderlijk huis verlaten heeft en die is gaan wonen in de stad waar ook de studie gevolgd wordt. Ook de buitenlandse studenten behoren tot deze doelgroep, die totaal 215.000 studenten omvat.

Thuiswonende studenten en studenten die het ouderlijk huis wel verlaten hebben, maar die niet in de stad wonen waar ze studeren, worden in dit onderzoek niet gedefinieerd als primaire doelgroep. De groep studenten die wel uitwonend is, maar niet in de stad waar ook gestudeerd wordt, omvat 100.000 Nederlands en 20.000 Buitenlandse studenten (samen 120.000 studenten). Hiervan blijken er 50.000 in

¹ Hierbij worden alle studenten geteld die een volledig regulier programma volgen, ook eventuele buitenlandse studenten mits zij een volledig programma volgen. Short-stay studenten, PhD studenten en anderen die een verkort programma volgen, worden hierbij niet meegeteld. Buitenlandse studenten die een volledig regulier programma volgen, worden WEL meegeteld.

een andere studentenstad te wonen; 70.000 wonen “elders”: veelal in kleinere gemeenten. De groep studenten die in een andere studentenstad woont dan waar de studie gevolgd wordt, zou gezien kunnen worden als secundaire doelgroep voor studentenhuisvesters.

Resultaten: 1) de groei per stad

In de meeste steden groeit het aantal studenten tot 2021. Daarbij zijn er duidelijke verschillen tussen de diverse steden onderling. In Amsterdam groeit het aantal studenten met 12.000. Goede tweede vormen Utrecht (4000), Groningen (3600) en Rotterdam (3400). Dat zijn overigens de steden waar nu ook al de meeste studenten studeren. Een zekere afname van het aantal studenten wordt verwacht in enkele “kleine studentensteden” zoals bijvoorbeeld Heerlen en Sittard-Geleen. Voor dit soort relatief kleine studentensteden is de prognose overigens minder trefzeker, vooral indien bepaalde onderwijsinstellingen verplaatst zouden gaan worden.

Verhoudingsgewijs wordt een sterke groei (van meer dan 10%) verwacht in Almere, Wageningen, Amersfoort, Amsterdam, Hilversum, Delft en Den Bosch.

Resultaten: 2) woonsituatie en woonwensen

In alle steden zijn lokale enquêtes uitgezet om een beeld te krijgen van woonsituatie en woonwensen van studenten. Totaal heeft dit 25.000 bruikbare vragenlijsten opgeleverd. Vooral in die steden waar onderwijsinstellingen een actieve medewerking verleend hebben aan het onderzoek, is een goede respons bereikt. Voor die 15 steden kan een statistisch verantwoord beeld geschetst worden.²

Net als in 2012 blijkt uit de lokale enquêtes (in deze 15 steden) dat het merendeel van de uitwonende studenten op kamers woont en daarbij de voorzieningen als douche, toilet en keuken deelt met huisgenoten (67%). Verder huurt 11% een kamer met eigen voorzieningen en 22% woont in een gewoon huis (eventueel met partner of andere huisgenoten). Onder degenen die willen verhuizen ligt die verdeling anders: 39% wil een kamer met gedeelde voorzieningen; 27% een kamer met eigen voorzieningen en 34% een gewone woning.

Verder blijkt dat de studenten die een kamer zoeken met gedeelde voorzieningen een realistisch beeld hebben van wat een dergelijke kamer zoal kost. Zij zijn bereid 356 euro per maand te betalen terwijl er op dit moment gemiddeld 346 euro per maand voor betaald wordt. De studenten die een kamer met eigen voorzieningen zoeken of een eigen huis, zijn echter wat optimistisch. Zij geven op dat ze hiervoor resp. 398 en 470 euro per maand willen betalen. Dat is meer dan men bereid is te betalen voor een kamer met gedeelde voorzieningen, maar minder dan er op dit moment voor betaald wordt. Want op dit moment ligt het gemiddelde hiervoor op 457 resp. 540 euro per maand.

In de hier genoemde bedragen is een eventuele bijdrage via de huurtoeslag overigens niet meegenomen. Er is gevraagd naar wat de student zelf uitgeeft.

² Groningen, Arnhem, Ede, Nijmegen, Wageningen, Utrecht, Amsterdam, Delft, “s-Gravenhage, Leiden, Rotterdam, Breda, Eindhoven, “s-Hertogenbosch, Tilburg

Resultaten: 3) de gewenste toename van de voorraad studentenhuisvesting

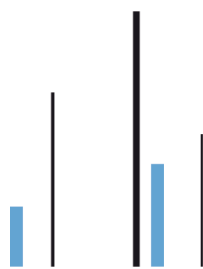
De komende (acht) jaren tot 2021 neemt het totaal aantal HBO en WO studenten toe met 48.000. Deze toename zoals eerder toegelicht is, aanzienlijk lager dan vorig jaar nog verwacht werd. Het aantal studenten dat uitwoont in de stad waar men studeert zal naar verwachting toenemen met 13.000. Bovendien komen er naar verwachting 5000 buitenlandse studenten bij die ook wonen in de stad waar ze studeren. Totaal resulteert dit in een toename van de primaire doelgroep voor de studentenhuisvesters met 18.000 extra studenten.

Wanneer deze groei van het aantal studenten gecombineerd wordt met de woonwensen van de studenten (hetgeen alleen goed mogelijk is in de 15 steden waar voldoende respons geweest is op de lokale enquêtes), dan blijkt dat er per saldo vooral kamers met eigen voorzieningen en gewone woningen toegevoegd zouden moeten worden aan de bestaande voorraad studentenhuisvesting – tenminste als het ligt aan de wensen van de studenten.

Resultaten: 4) de opgave voor studentenhuisvesters

Bij de vertaling van deze “gewenste uitbreiding van de voorraad”, tot een totaal opgave voor de aanbieders van studentenhuisvesting, spelen nog twee belangrijke factoren een rol.

- In sommige steden is (meer dan in andere steden) sprake van een zekere kwantitatieve en kwalitatieve spanning op de markt voor studentenhuisvesting. Deze spanning wordt hier in beeld gebracht op basis van in 2013 gehouden lokale enquêtes. Daaruit blijkt dat er in deze 15 studentensteden 32.000 studenten zijn, die eigenlijk (binnen een half jaar) zouden willen verhuizen naar de stad waar ook de studie gevolgd wordt.
- Verder beweegt een deel van de studenten zich op de reguliere woningmarkt en wel met name de onderkant van het huursegment. In welke mate dat deel van de huursector (tot 555 euro per maand) onder druk staat is ook in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat er veel vraag is naar dit soort huurwoningen in Amsterdam en Utrecht waar jaarlijks 8000 resp. 6000 woningzoekenden vergeefs een woning zoeken in dat segment.



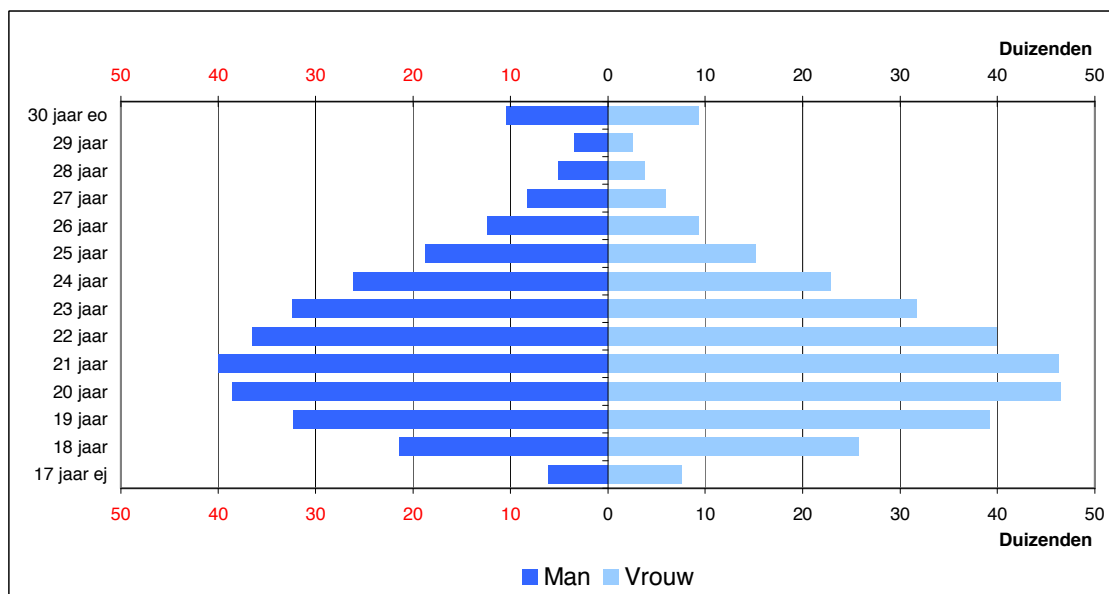
Fact en figures

1.1 Het aantal studenten in 2012

In het onderwijs worden leerlingen en studenten geteld op 1 oktober. Ook na die datum kunnen zich natuurlijk nog veranderingen voordoen in de aantallen, maar de aantallen zoals gemeten op 1 oktober vormen het uitgangspunt voor vrijwel alle cijferreeksen in het onderwijs. Op 1 oktober 2012 telde DUO (de Dienst Uitvoering Onderwijs waar iedere student bekend is), 660.891 studenten in het Hoger Onderwijs. Daarvan was 48,4% man en 51,6% vrouw: meer vrouwen dus dan mannen.

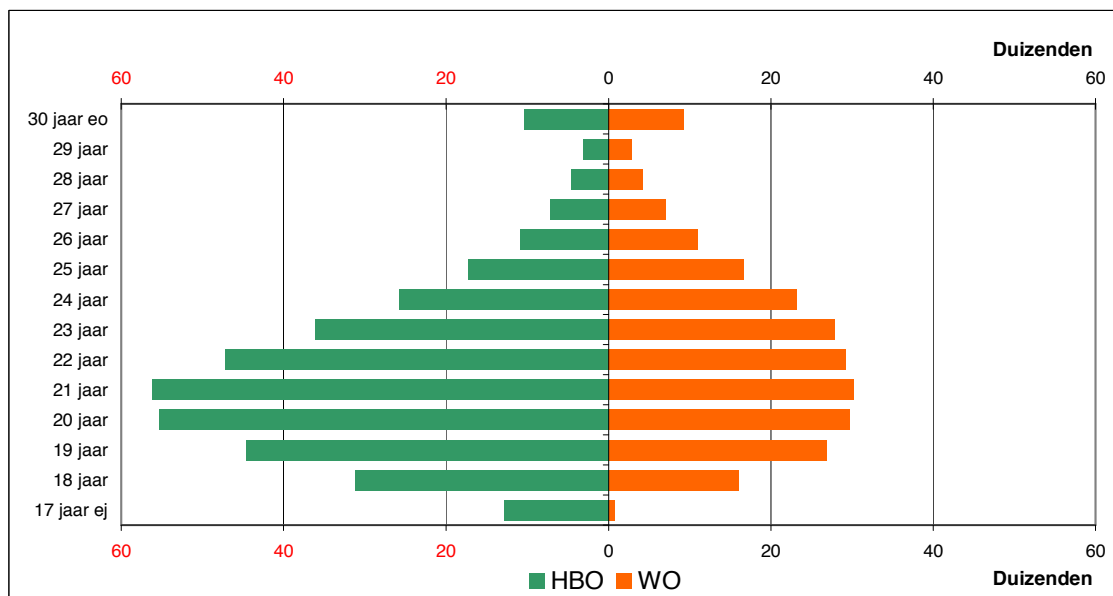
Verreweg de meeste studenten studeren “voltijd” dat wil zeggen dat studie de voornaamste “taak” is. Daarnaast zijn er studenten die werken en die “in deeltijd” een studie volgen. Dat zijn er bijna 60.000 ofwel 9% van het totaal aantal. Voor studentenhuysvesting vormen de voltijdstudenten de doelgroep. Vandaar dat de hier te presenteren cijfers alleen betrekking hebben op de voltijdstudenten (inclusief degenen die een duaal traject doorlopen: twee opleidingen tegelijk volgen). Totaal waren dat er 600.958 per 1 oktober 2012.

Figuur 1.1: Voltijdstudenten naar leeftijd en geslacht, 1 oktober 2012; bron: DUO



Ruim 60% van de voltijdstudenten volgt een HBO opleiding en 40% een universitaire opleiding. In ronde getallen waren er in oktober 2012 368.000 HBO studenten en 233.000 WO studenten. Over het algemeen zijn HBO studenten iets jonger en neemt het aantal boven de 22 jaar snel af. Bij de WO studenten is die afname pas zichtbaar vanaf het 25^e leeftijdsjaar.

Figuur 1.2: Voltijdstudenten naar leeftijd en HBO/WO, 1 oktober 2012; bron: DUO



Vrijwel alle HBO studenten volgen een Bachelor opleiding. Bij de universitaire studenten zit 1/3^e in de Masterfase. Onder deze circa 600.000 voltijdstudenten zijn 52.000 buitenlandse studenten. Ruim 23.000 van hen volgen een HBO opleiding waarmee ze bijna 8% van de totale HBO populatie vullen. De overige 29.000 volgen een universitaire opleiding; deze groep omvat daarmee 9% van alle voltijd WO studenten.¹

Daarnaast zijn er buitenlandse studenten die een verkorte opleiding volgen. Ook zijn er promovendi uit het buitenland die aan een proefschrift (PhD) werken etc. Over deze groepen zijn op dit moment nog geen goede landsdekkende cijfers beschikbaar. Vandaar dat ze in deze Monitor Studentenhuisvesting 2013 nog niet meegenomen zijn.

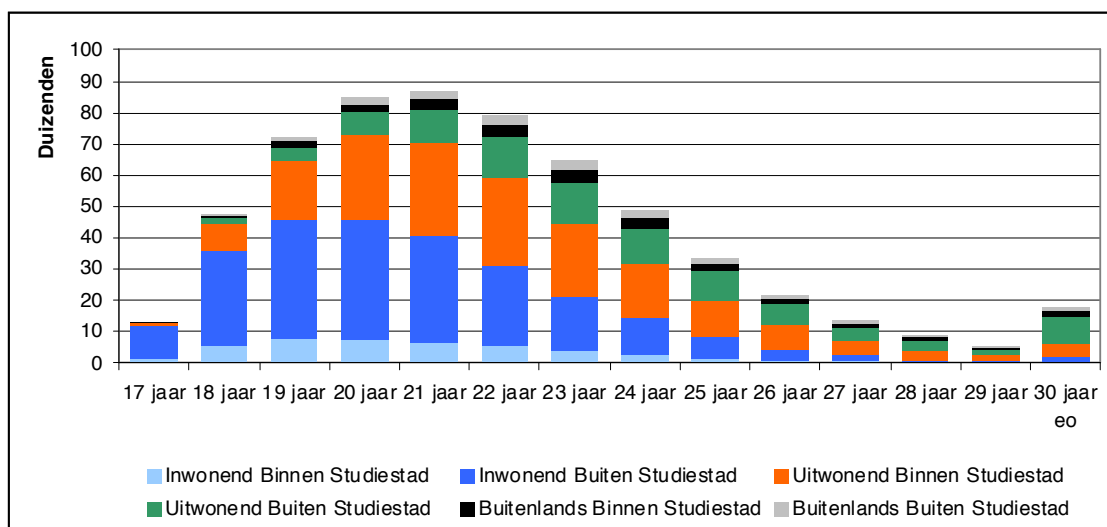
Van alle circa 600.000 studenten wonen er 267.000 thuis bij de ouders (44%). Naarmate studenten langer studeren en ouder worden, zijn meer studenten uitwonend (282.000 studenten; 47%). Daarnaast zijn er de buitenlandse studenten (52.000; 9%).

De meeste uitwonende en buitenlandse studenten wonen in de stad waar de opleiding gevolgd wordt. Dit is de primaire doelgroep voor studentenhuisvesting. In figuur 1.3 gaat het om de (Nederlandse) studenten in de studiestad (oranje balken; 187.000 studenten) en de buitenlandse studenten in de studiestad (zwarte balken; 28.000 studenten).

Maar niet alle studenten die uitwonend zijn, wonen ook in de stad waar gestudeerd wordt. In de hier voorliggende monitor van 2013 wordt deze groep (als mogelijke secundaire doelgroep) voor het eerst ook in kaart gebracht. Dat gebeurt in paragraaf 1.2.

¹ De buitenlandse studenten worden gedefinieerd als studenten met een buitenlandse nationaliteit en een buitenlandse vooropleiding. Het gaat hierbij om studenten (voornamelijk uit de buurlanden) die een regulier onderwijsprogramma volgen (bachelor, master).

Figuur 1.3: Voltijdstudenten naar leeftijd en woonsituatie, 1 oktober 2012; bron: DUO



Definitie “primaire doelgroep studentenhuysvesting”

In dit onderzoek is de primaire doelgroep voor studentenhuysvesting gedefinieerd als de groep die het ouderlijk huis verlaten heeft en die is gaan wonen in de stad waar ook de studie gevolgd wordt. Ook de buitenlandse studenten die in de stad wonen waar ze studeren, behoren tot deze primaire doelgroep.

Thuiswonende studenten en studenten die niet in de stad wonen waar ze studeren, worden in dit onderzoek niet gedefinieerd als primaire doelgroep. Wanneer deze studenten willen verhuizen naar de stad waar ze studeren, gaan ze vanzelfsprekend wel behoren tot de doelgroep.

1.2 De “elders” wonende studenten

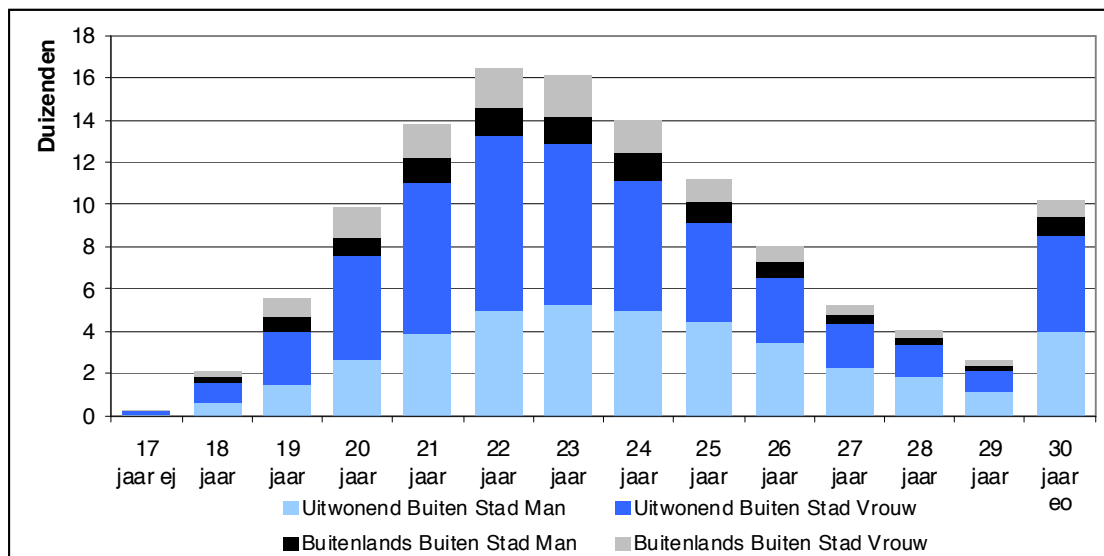
Uit de gegevens van DUO blijkt dat er 282.000 Nederlandse studenten uitwonend zijn: 186.000 in de stad waar gestudeerd wordt en 96.000 “elders”: in een andere gemeente. Verder blijken van de 52.000 buitenlandse studenten er eveneens 24.000 te wonen buiten de stad.

Deze buiten de stad wonende studenten zijn over het algemeen iets ouder dan gemiddeld (vergelijk figuur 1.4 met 1.3). Van de 18 jarige uitwonende studenten woont 80 tot 90% in de stad waar de studie gevolgd wordt. Met het ouder worden, loopt dat percentage terug: bij de 25 jarigen woont van de uitwonenden nog ongeveer de helft in de studiestad maar de andere 50% dus elders.

Verhoudingsgewijs zijn de vrouwen iets oververtegenwoordigd onder de studenten die in een andere stad wonen. Van de uitwonende Nederlandse studenten woont bij de mannen 32% in een andere stad; bij de vrouwen 35%. Het verschil tussen HBO en WO studenten is groter. Van de uitwonende Nederlandse studenten woont bij de HBO studenten 43% in een andere stad en dus 57% in de stad waar gestudeerd wordt. Onder de WO studenten woont slechts 24% in een andere stad en dus 76% in de stad waar ook het onderwijs gevolgd wordt.

Kortom: buiten de stad wonen vooral wat oudere studenten en HBO-ers.

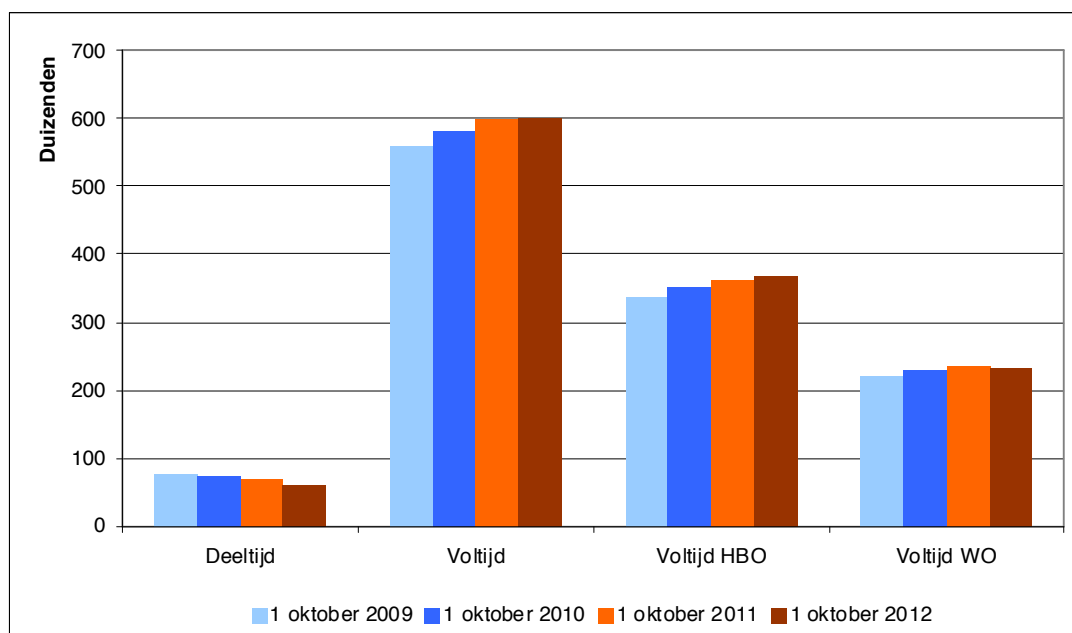
Figuur 1.4: Buiten de stad wonende Nederlandse en buitenlandse voltijdstudenten naar leeftijd en geslacht, 1 oktober 2012; bron: DUO



1.3 De groei in de afgelopen jaren

Het totaal aantal studenten is de afgelopen jaren toegenomen. Het aantal deeltijd studenten is tussen 1 oktober 2009 en 1 oktober 2012 (in drie jaar tijd) afgenomen met circa 15.000. Het aantal voltijdstudenten is in diezelfde drie jaar tijd echter gestegen met 42.000. Er kwamen per saldo circa 29.000 HBO studenten bij en 13.000 WO studenten. Het laatste jaar echter is het aantal HBO studenten nog wel gegroeid (met 5000) maar het aantal WO studenten is iets afgenomen (met -2000).

Figuur 1.5: Aantal studenten 1 oktober 2009-2012; bron: DUO

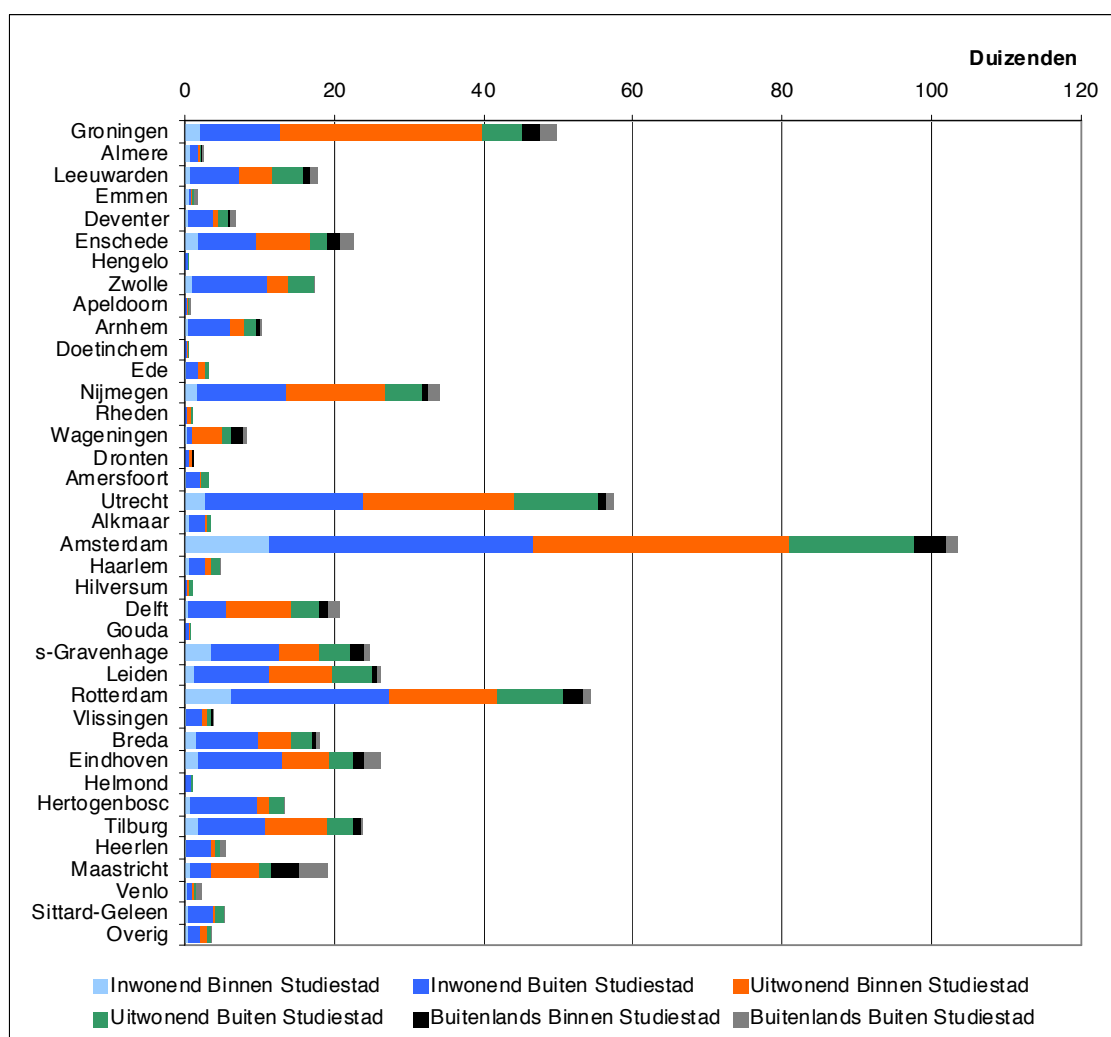


1.4 Aantallen per stad

De stad met het grootste aantal voltijdstudenten is Amsterdam. Daar studeren ruim 100.000 jonge mensen voltijd aan HBO of WO. Amsterdam wordt gevolgd door Utrecht, Rotterdam en Groningen met circa 50.000 studenten. Daarnaast huisvesten ook Enschede, Nijmegen, Delft, Leiden, Den Haag, Eindhoven en Tilburg meer dan 20.000 studenten.

Overigens worden dit jaar meer steden apart onderscheiden, die vorig jaar samengeteld werden in de groep “overige studentensteden”.

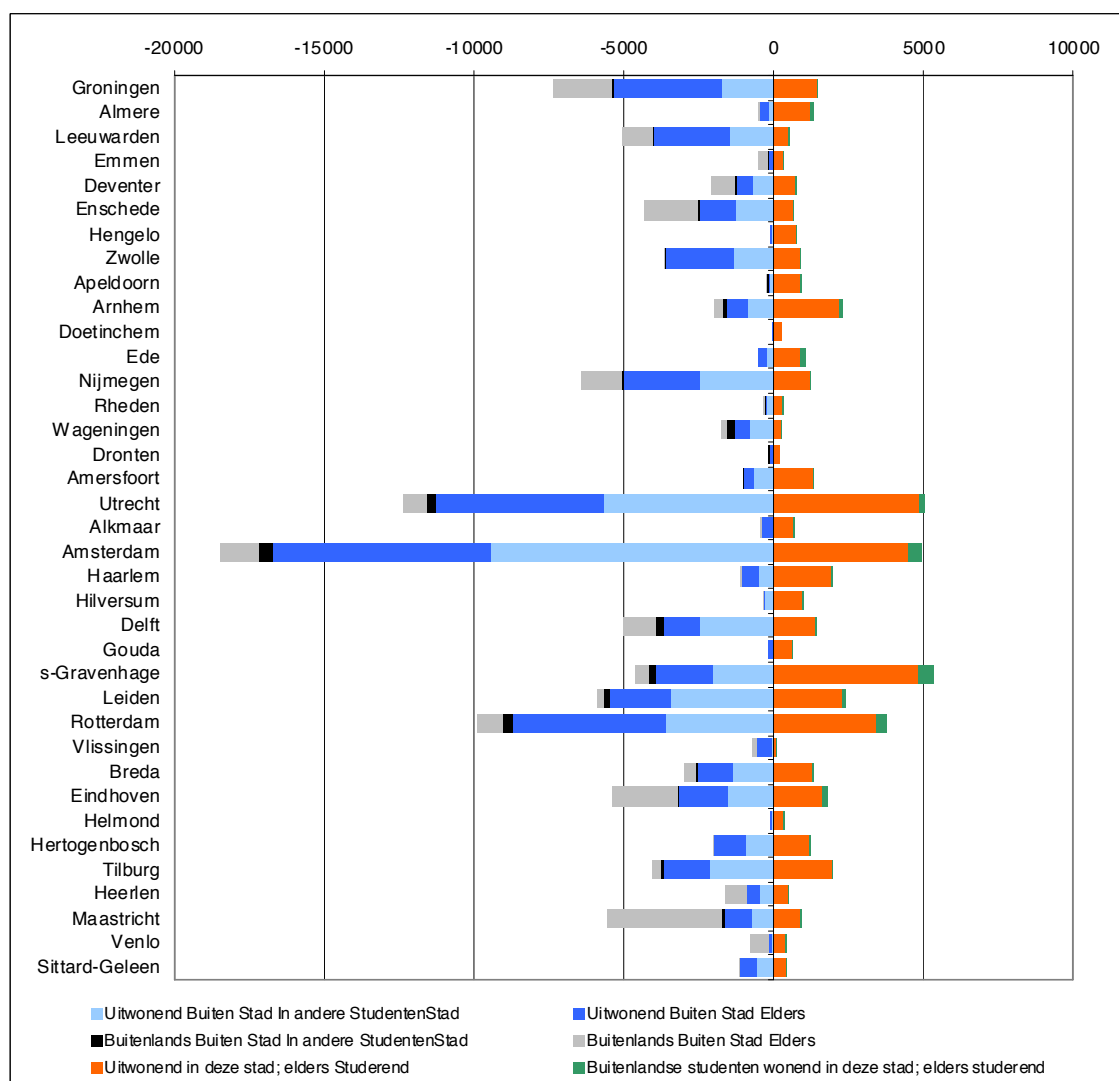
Figuur 1.6: Aantal voltijdstudenten naar woonsituatie per studiestad; bron: DUO



Deze figuur geeft aanvullend zicht op de vraag “waar de meeste **buitenlandse studenten** te vinden zijn”. Het blijkt dat in nogal wat steden een aanzienlijk aantal buitenlandse studenten aanwezig is. Maastricht spant hier de kroon met 7500 buitenlandse studenten: bijna 40% van het aantal studenten in deze stad. Daarbij valt direct op dat een aanzienlijk deel van deze studenten buiten Maastricht woont: Duitse studenten die net over de grens wonen (soms gewoon thuis bij de ouders). Maar ook Amsterdam (6000), Groningen (4700), Enschede (3500), Rotterdam (3700) en Eindhoven (3700) tellen aanzienlijke aantallen buitenlandse studenten.

Eerder is al aandacht geschonken aan de “elders” uitwonende studenten. In Amsterdam studeren ruim 100.000 studenten waarvan er 50.000 uitwonend zijn; daarvan weer wonen er 17.000 buiten Amsterdam. Voor een deel blijken die studenten in andere studentensteden woonachtig te zijn. Dat gaat op voor 10.000 van de 17.000 Amsterdamse studenten. Derhalve wonen er nog zo’n 7000 “elders”: in gemeenten zonder een onderwijsinstelling voor HBO of WO. Andersom wonen in Amsterdam studenten die hun studie in een andere stad volgen. Dat blijken er bijna 5000 te zijn. In figuur 1.7 wordt het beeld per stad geschetst. Van de circa 100.000 Nederlandse studenten die buiten de stad wonen waar ze zelf studeren, woont de ene helft in een andere studentenstad en de andere helft in veelal kleinere gemeenten.

Figuur 1.7: Aantal uitwonende voltijdstudenten per studiestad en het aantal uitwonende elders studerende voltijdstudenten voor diezelfde stad; bron: DUO



Bij de buitenlandse studenten die buiten de stad wonen, komt het maar weinig voor dat ze in een andere studentenstad wonen. Voor steden als Groningen, Enschede, Nijmegen en Eindhoven geldt net Maastricht (zoals eerder besproken) dat verhoudingsgewijs veel buitenlandse studenten “over de grens” wonen.

2

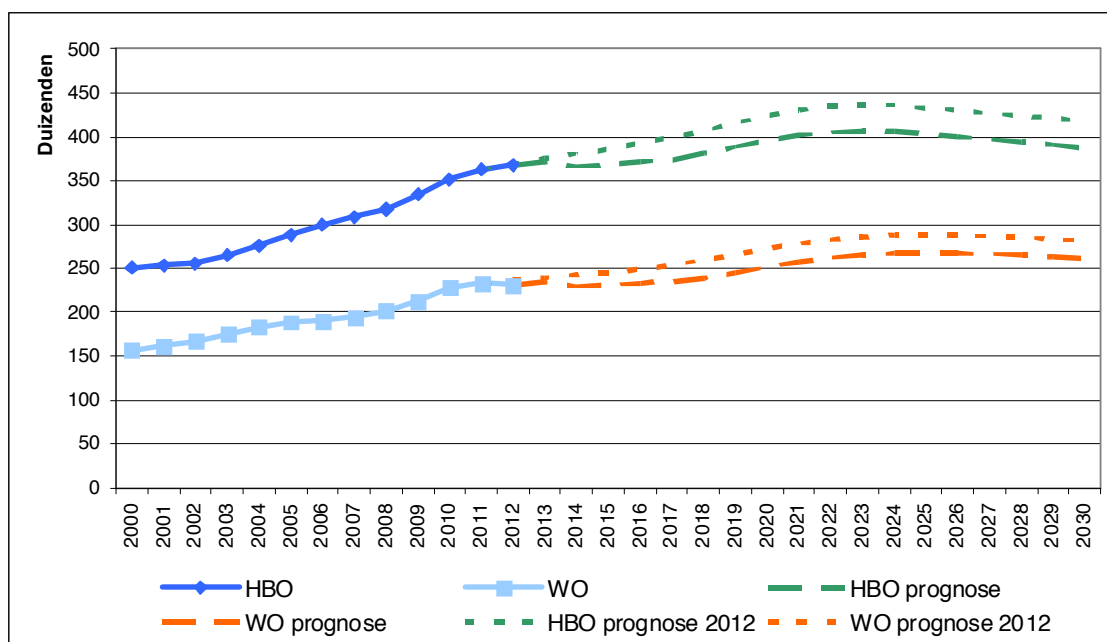
Nationale prognose

2.1 Referentieraming 2013

De Referentieraming van het Ministerie van OC&W vormt het uitgangspunt voor deze Monitor Studentenhuisvesting 2013. In de prognose is wel rekening gehouden met een eenmalig grotere instroom in 2013 als gevolg van de veranderingen in de studiefinanciering. Maar de aangekondigde Kabinetsmaatregelen voor het hoger onderwijs zijn hier niet in verwerkt.

De Referentieraming wordt al jaren opgesteld door het Ministerie en steeds op de 3^e dinsdag in september naar buiten gebracht. De meest recente raming laat zien dat het aantal voltijd HBO studenten toeneemt van 368.000 (op 1 oktober 2012) naar 396.000 (in oktober 2020): een toename met 28.000 (7,6%) in acht jaar tijd. Voor het universitair voltijd onderwijs wordt een toename verwacht van 231.000 (op 1 oktober 2012) naar 252.000 (1 oktober 2020). Dat komt neer op een toename met 20.000 (8,8%).

Figuur 2.1: Aantal studenten (voltijd) aan HBO en WO, 2000-2030; bron: Referentieraming OC&W 2013



Deze toename van het aantal studenten met 28.000 HBO en 20.000 WO studenten, tezamen **48.000** studenten, is lager dan in 2012 voorspeld werd. Toen werd een toename verwacht van 53.000 HBO studenten en 32.000 WO studenten: totaal **85.000** studenten, voor eveneens een periode van acht jaar. Deze bijstelling omlaag van de landelijke Referentieraming 2013, is gebaseerd op het feit dat (a) de instroom recent omlaag is gegaan en b) ook de gemiddelde verblijfsduur omlaag is gegaan.

In de Referentieraming is een extra instroom van studenten in het studiejaar 2013-2014 meegenomen en een navenant lagere instroom in het studiejaar 2014-2015. Deze verschuiving in de tijd van het aantal studenten wordt verwacht als gevolg van de aangekondigde maatregelen rond de studiefinanciering. Als gevolg hiervan zullen waarschijnlijk minder aankomende studenten een tussenjaar inlassen.

De groei doet zich over de volle breedte voor. Er zullen in 2021 meer jongens en meer meisjes studeren en ook bij alle leeftijdsgroepen wordt een groei verwacht. In grote lijnen blijft de Nederlandse studentenpopulatie dezelfde als ze nu is: ze wordt alleen zo'n 8% omvangrijker.

Op langere termijn zet de groei nog enkele jaren door. Tussen 2021 en 2025 komen er zo'n 25.000 studenten bij maar daarna zet een daling in waardoor het aantal studenten tussen 2025 en 2030 juist daalt met 25.000. Daarbij geldt de kanttekening dat prognoses meer onzekerheden vertonen, naarmate ze verder vooruit kijken.

Figuur 2.2: Het aantal studenten voltijd aan HBO en WO tezamen, naar leeftijd en geslacht; 2013-2021; bron: Referentieraming OC&W 2013

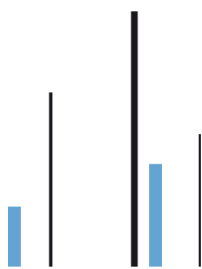


2.2 De prognose in perspectief

Deze prognose laat een “zachte landing” zien van de groei die het hoger onderwijs de afgelopen jaren heeft meegemaakt. In de afgelopen acht jaar nam het aantal HBO studenten toe met gemiddeld 11.000 per jaar. Het aantal WO studenten nam toe met 6000 per jaar. Voor de komende acht jaar komt de verwachte groei uit op 3500 HBO studenten en 2500 WO studenten gemiddeld per jaar.

Overigens is in deze prognose nog geen rekening is gehouden met aangekondigde Kabinetsmaatregelen. In dit kader zijn van belang de plannen om de studiefinanciering af te schaffen en een sociaal leenstelsel te introduceren (met uitzondering van de bovengenoemde verschuiving 2013-2014). Ook de afschaffing van de OV-jaarkaart kan van belang zijn, net als plannen om te komen tot meer kwaliteit in het hoger onderwijs, het inkorten van de studieduur e.d. Over het algemeen zullen deze maatregelen eerder tot minder dan tot meer studenten leiden. Dit betekent dat de hier als uitgangspunt overgenomen Referentieraming 2013 een zeker risico in zich draagt tot overschatting van de aantallen studenten.

3



Kwantitatieve prognose per stad

3.1 Het Apollo model

Om de landelijke Referentieraming van OC&W te vertalen naar de diverse studentensteden is een rekenmodel ontwikkeld in opdracht van Kences en het Ministerie van BZK. Dit model heeft de naam Apollo gekregen. Het Apollo-model bestaat uit een kwantitatieve prognose van het aantal studenten en een kwalitatieve invulling wat betreft vraag naar en het aanbod van verschillende soorten (studenten)huisvesting.¹

In 2012 is deze Apollo prognose voor het eerst opgesteld. Dit betekent dat dit jaar een analyse plaats kon vinden op de kwaliteit van deze prognose en de stabiliteit van de gebruikte onderliggende gegevensbestanden. In bijlage A wordt daar verslag van gedaan. Over het algemeen blijkt de vorig jaar uitgebrachte prognose redelijk goed te voldoen. Wel is gesignaleerd dat (hier niet voorziene) verplaatsing van onderwijsinstellingen behoorlijke afwijkingen kan veroorzaken.

3.2 Uitkomsten per stad

Het aantal studenten per stad, gespecificeerd naar woonsituatie is in hoofdstuk 1 reeds gepresenteerd. In dit hoofdstuk worden de verwachtingen tot 2021 besproken. Op deze manier wordt net als vorig jaar een periode van acht jaar overzien. *Ter herinnering is als definitie voor de studenten aangehouden: voltijdstudenten aan HBO of WO per 1 oktober.*²

Het Apollo model houdt rekening met instroom, uitstroom en doorstroom van studenten op jaarbasis. Daarmee wordt de ontwikkeling van het aantal studenten van jaar op jaar voorspeld. Hierbij geldt de OC&W Referentieraming als uitgangspunt voor het landelijk totaal. Een en ander resulteert in een prognose van het aantal studenten per stad. In de navolgende figuur is de toename van het totaal aantal studenten per stad weergegeven.

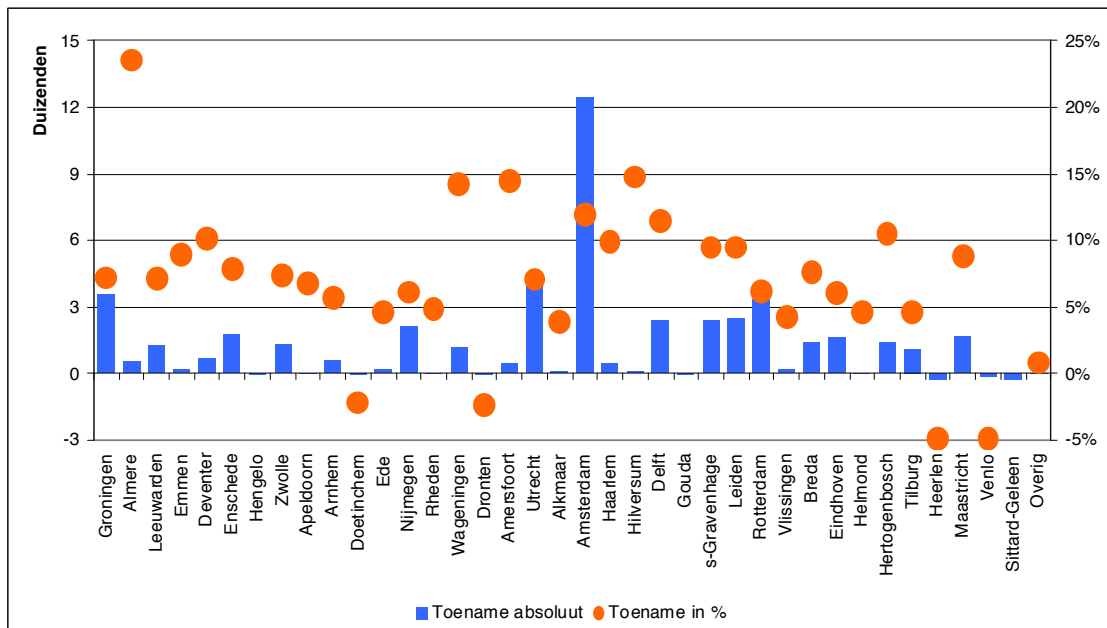
- In de blauwe balken is de toename in absolute aantallen weergegeven: in Amsterdam komen er 12.000 studenten bij.
- In de oranje lijn is de toename in procenten weergegeven. De gemiddelde toename ligt rond de 8%.

Voor gemeenten met een relatief beperkt aantal studenten is de trefzekerheid van een prognose vanzelfsprekend minder groot dan bij gemeenten met grote aantallen studenten. Te meer wanneer een onvoorziene verplaatsing van onderwijsinstellingen zich hier voordoet.

¹ In het boekje "Apollo, Transparantie in cijfers over studentenhuysvesting" is de methodiek beschreven.

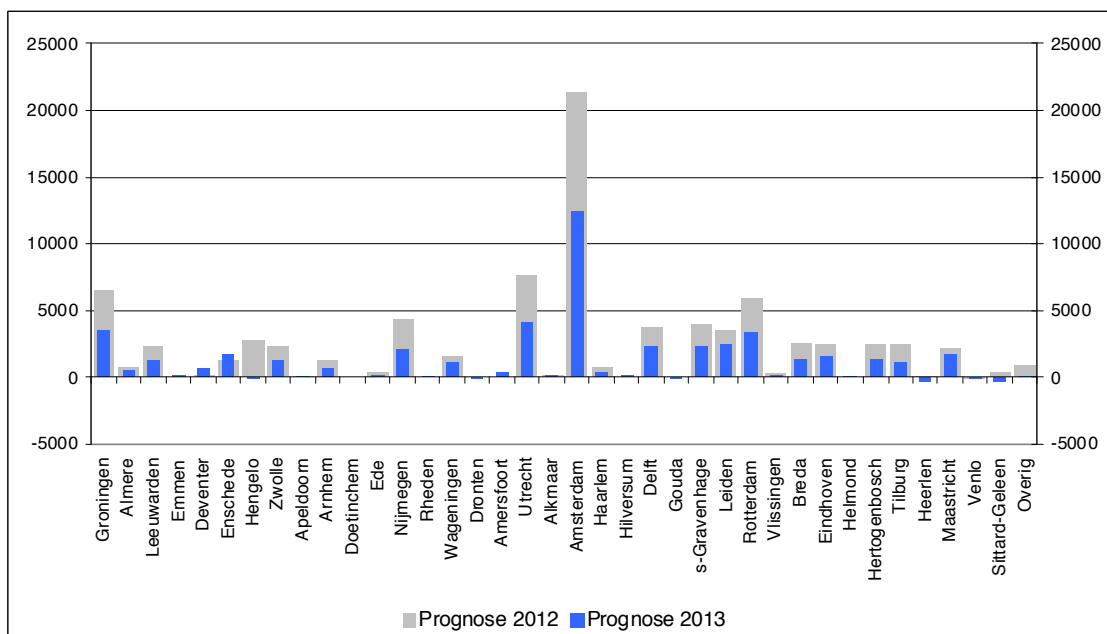
² Wanneer deze gegevens overigens gecombineerd worden met demografische inwonertellingen en prognoses welke als peildatum 1 januari aanhouden, wordt het aantal studenten van 1 oktober veelal gerelateerd aan de bevolking van 1 januari van het daarop volgende jaar.

Figuur 3.1: Toename van het totaal aantal studenten per studiestad; 1 oktober 2012-2020 (ofwel 2013-2021); bron: Apollo 2013



Deze toename van het totaal aantal studenten (met 48.000 voor heel Nederland tot 2021) is aanzienlijk lager dan de prognose uit 2012. In hoofdstuk 2 is reeds aandacht geschonken aan de achterliggende bijstelling van de nationale Referentieraming van OCW. In figuur 3.2 wordt de nieuwe prognose per stad vergeleken met de oude Apollo 2012 prognose. Over de volle breedte is de bijstelling zichtbaar. Voor de meeste steden komt de verwachte toename volgens de nieuwe prognose ruim 40% lager uit.

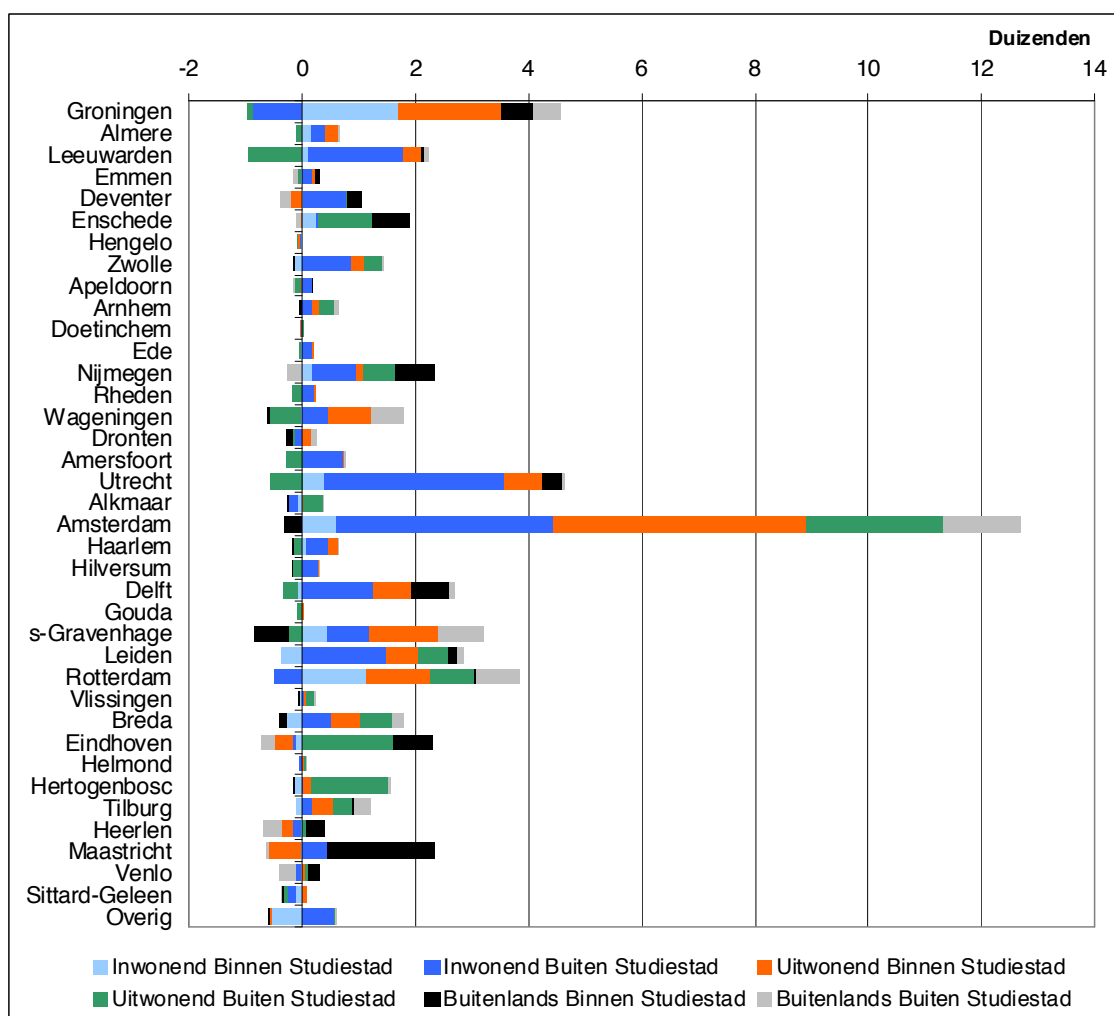
Figuur 3.2: Toename van het totaal aantal studenten per studiestad; 2012-2020 (bron: Apollo 2012) en 2013-2021 (bron: Apollo 2013)



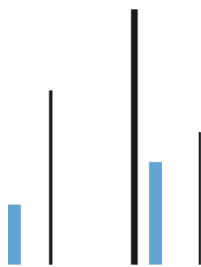
De toename van het aantal studenten volgens deze nieuwe prognose, is uitgewerkt naar woonsituatie en naar het aantal buitenlandse studenten. In deze prognose zijn de meest recente trends verwerkt, niet alleen waar het gaat om de groei van het totaal aantal studenten maar ook waar het gaat om de mate waarin studenten naar verwachting in 2021 uit dan wel thuiswonend zullen zijn.

- De verwachting is dat het aantal thuiswonende studenten toeneemt met 20.000.
- Verder wordt verwacht dat het totaal aantal uitwonende studenten dat woont in de studiestad zal toenemen met 13.000. Het aantal studenten dat wel uitwonend is maar niet in de stad waar men studeert, zal toenemen met 6.000. Totaal komen er dus 19.000 uitwonende studenten bij.
- Tenslotte zal het aantal buitenlandse studenten toenemen met circa 9.000, waarvan 5000 in de stad waar ze ook studeren en 4000 buiten de stad wonend.

Figuur 3.3: Toename van het aantal studenten naar woonsituatie per studiestad; 1 oktober 2012-2020; bron: Apollo 2013



4



Woonwensen van studenten

4.1 Landelijk enquête 2013

Om ook iets te kunnen zeggen over de door de studenten gewenste woonvormen, is ook in 2013 de eerder in Kences verband ontwikkelde enquête uitgezet in alle studentensteden. Deze enquête is met het oog op een zo groot mogelijke respons onder studenten kort van opzet gehouden. Verder is deze enquête geschikt gemaakt voor internet en smartphone gebruik. Opnieuw is gebleken dat een actieve medewerking vanuit de onderwijsinstellingen noodzakelijk is om een grote respons te garanderen. In een flink aantal studentensteden – maar niet overal – heeft deze opzet gewerkt en totaal hebben bijna 30.000 studenten aan dit onderzoek meegewerkt, hetgeen bijna 25.000 bruikbare vragenlijsten heeft opgeleverd. In bijlage B is meer informatie te vinden over de respons.

In dit hoofdstuk worden eerst enkele algemene cijfers gepresenteerd. Daarna wordt meer gedetailleerd ingegaan op de resultaten voor Leiden; de stad met de grootste respons.

4.2 Algemeen beeld

In 2013 is de respons anders geweest dan in 2012, in die zin dat in bepaalde steden meer en andere steden minder vragenlijsten zijn ingevuld. Met deze respons kan geen verantwoord landsdekkend beeld geschetst worden. Voor 15 steden zijn wel voldoende enquêtes ingevuld zijn om statistisch verantwoorde uitspraken per stad te kunnen doen. Voor die 15 steden (tezamen) wordt hier een globaal beeld geschetst.¹

Huidige woonsituatie

In deze 15 steden woont 67% van de studenten die uitwonend zijn in de stad, op kamers waarbij de voorzieningen gedeeld worden. Gemiddeld betalen deze studenten 346 euro per maand. Verder woont 11% op kamers met eigen voorzieningen (badkamer, toilet, douche). Hiervoor wordt over gemiddeld 457 euro per maand betaald. De resterende 22% van de studenten woont zelfstandig in een “gewone woning”, waarbij gemiddeld 540 euro per maand betaald wordt.

Gewenste woonsituatie

Van degenen die in de stad waar ze ook studeren willen gaan wonen, vraagt 39% een kamer met gedeelde voorzieningen en 27% een kamer met eigen voorzieningen. Verder zoekt 34% een gewone woning. In deze wensen ten aanzien van de woonsituatie (resp. 39, 27 en 34%) weerspiegelt zich de vraag naar meer zelfstandige woonruimte dan op dit moment het geval is (67, 11 en 22% voor resp. een kamer met gedeelde voorzieningen, kamer met eigen voorzieningen en een gewone woning).

¹ Groningen, Arnhem, Ede, Nijmegen, Wageningen, Utrecht, Amsterdam, Delft, 's-Gravenhage, Leiden, Rotterdam, Breda, Eindhoven, “s-Hertogenbosch, Tilburg

Voor een kamer met gedeelde voorzieningen wil een student in deze 15 steden (gemiddeld) 356 euro betalen. Gegeven het feit dat er gemiddeld op dit moment 346 euro voor zo'n kamer betaald wordt, lijken degenen die zo'n kamer zoeken een realistisch beeld te hebben van de mogelijkheden. Voor een kamer met eigen voorzieningen is een student bereid gemiddeld 398 euro te betalen en voor een eigen huis is hij of zij bereid 470 euro per maand te betalen. Deze bedragen zijn duidelijk lager dan wat op dit moment hiervoor betaald wordt. Voor een kamer met eigen voorzieningen wordt 457 euro per maand betaald en voor een eigen woning 540 euro per maand.

In de hier genoemde bedragen is een eventuele bijdrage via de huurtoeslag overigens niet meegenomen. Er is gevraagd naar wat de student zelf uitgeeft.

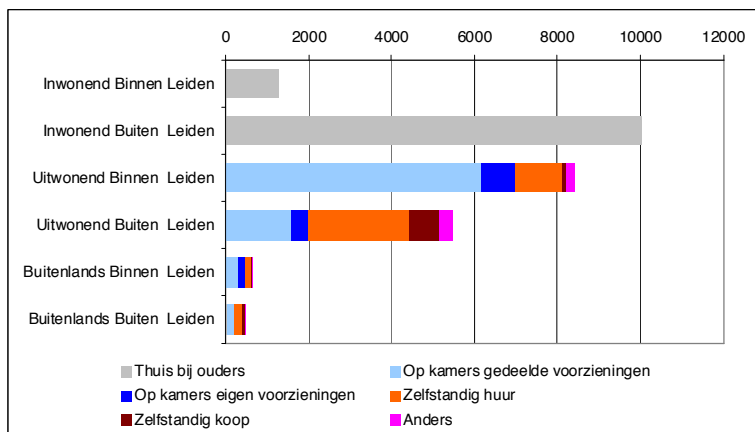
4.3 Voorbeeld: Leiden

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de stand van zaken in studentenhuisvesting in de stad Leiden. Daarbij wordt eerst ingegaan op de huidige woonsituatie van de studenten. Daarna komen de verhuis- en woonwensen van deze studenten aan bod. Vergelijkbare informatie is (op aanvraag) beschikbaar voor de andere steden met voldoende respons op de uitgezette enquête.

4.3.1 Huidige woonsituatie

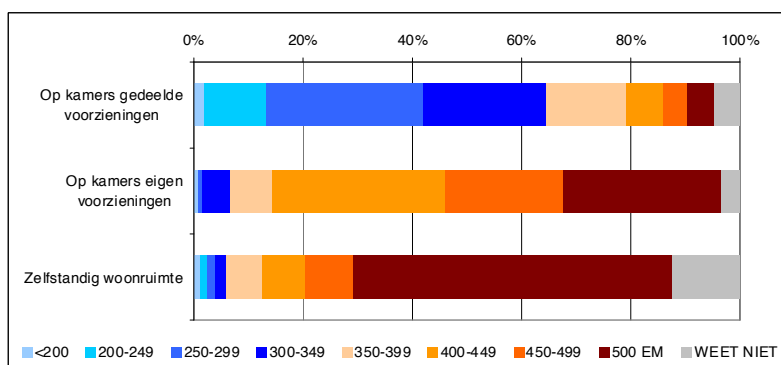
In onderstaande figuur is een nadere uitsplitsing gemaakt van de huidige woonsituatie. Daaruit blijkt dat 11.000 van de 26.000 studenten thuis wonen bij de ouders. De studenten die zelfstandig in Leiden wonen, wonen veelal op kamers met gedeelde voorzieningen. Onder de studenten die buiten Leiden zelfstandig wonen, zijn nogal wat studenten die in een gewone huurwoning gehuisvest zijn. Een wat bijzondere groep tenslotte vormen de buitenlandse studenten.

Figuur 4.1: Studenten studerend in Leiden, naar huidige woonsituatie



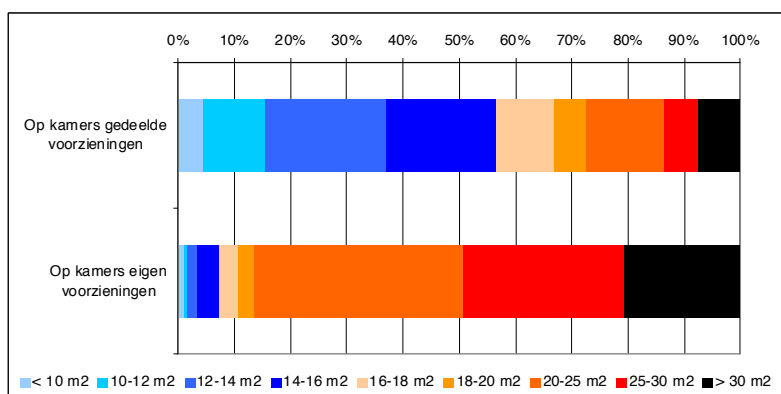
In onderstaande figuur is zichtbaar gemaakt dat de kale huur (of hypotheek in geval van een koopwoning) hoger wordt naarmate de zelfstandigheid toeneemt. Voor een kamer met gedeelde voorzieningen betalen studenten gemiddeld 326 euro. Voor een kamer met eigen voorzieningen wordt 475 euro betaald: 150 euro meer. Voor een zelfstandige woning wordt gemiddeld 619 euro per maand betaald: nog eens 140 euro meer.

Figuur 4.2: Maandelijkse huur naar soort woonruimte, van studenten studerend in Leiden



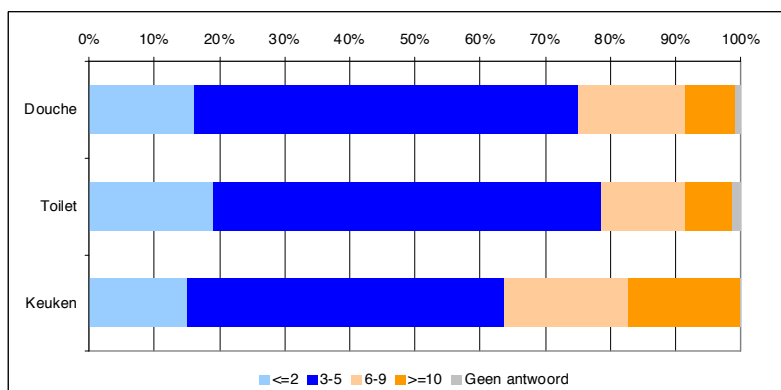
Studenten die op kamers wonen met gedeelde voorzieningen (de meerderheid), hebben over het algemeen een kamer van zo'n 15 m² (dat is de mediaan). Degenen die over eigen voorzieningen beschikken (de minderheid), hebben doorgaans een wat grotere kamer.

Figuur 4.3: Oppervlakte van de kamer, van studenten studerend in Leiden



Bewoners van kamers met gedeelde voorzieningen, delen douche, toilet en/of keuken met medebewoners. De keuken wordt met de meeste personen gedeeld.

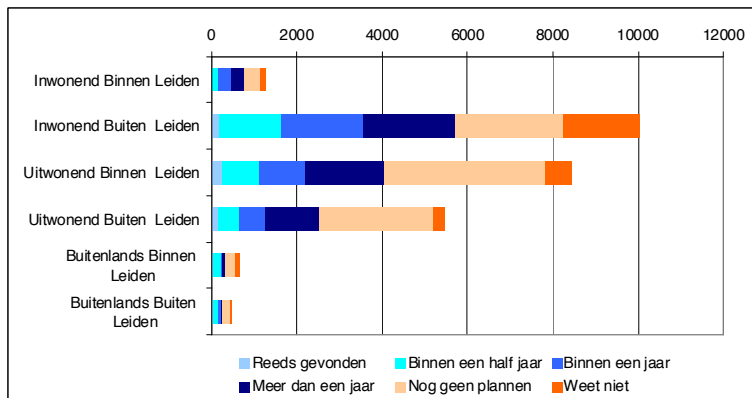
Figuur 4.4: Aantal personen waarmee voorzieningen gedeeld worden, door studenten studerend in Leiden



4.3.2 Verhuiscwensen

Van de circa 26.000 studenten die in Leiden studeren, willen er bijna 8000 “op korte termijn” verhuizen. Hierbij gaat het om een kleine groep die al woonruimte gevonden heeft (700 studenten) en een groep (van 7300 studenten) die binnen een jaar wil verhuizen. Verhoudingsgewijs zijn de studenten die nog thuis wonend zijn, het meest verhuiscgeneigd.

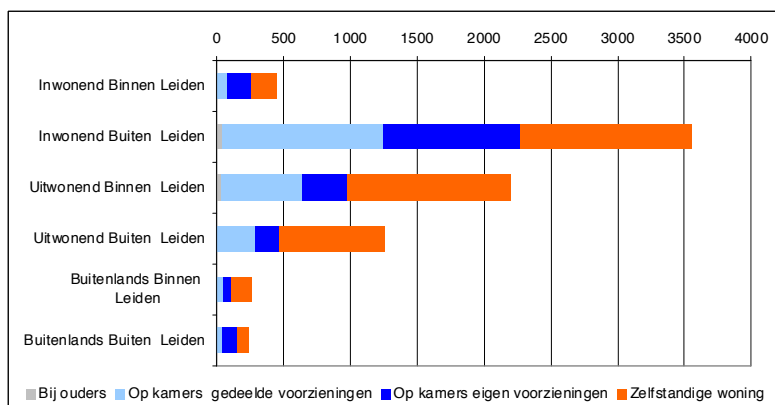
Figuur 4.5: Verhuisplannen naar huidige woonsituatie en verhuistermijn van studenten studierend in Leiden



4.3.3 Woonwensen

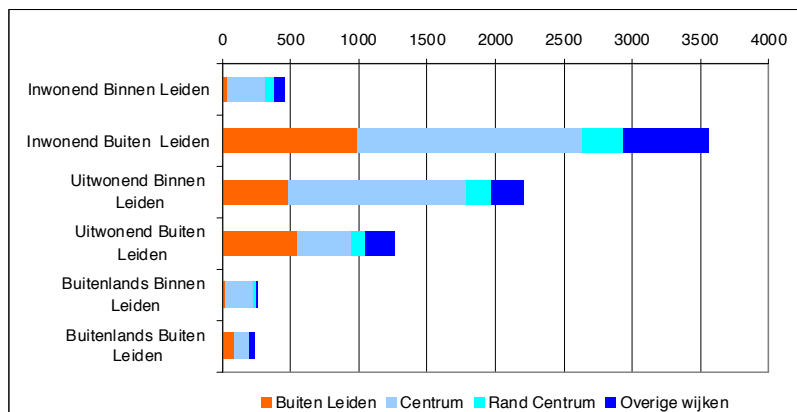
Van de circa 8000 studenten die verhuiscgeneigd zijn, zoeken er circa 2300 een kamer met gedeelde voorzieningen, 1900 een kamer met eigen voorzieningen zoeken en 3700 een eigen woning. Potentiële kamerbewoners zijn vooral te vinden in de groep die nu nog thuis woont, buiten Leiden.

Figuur 4.6: Gewenste woonsituatie naar huidige woonsituatie, van studenten studierend in Leiden die op korte termijn (binnen een 1 jaar) willen verhuizen



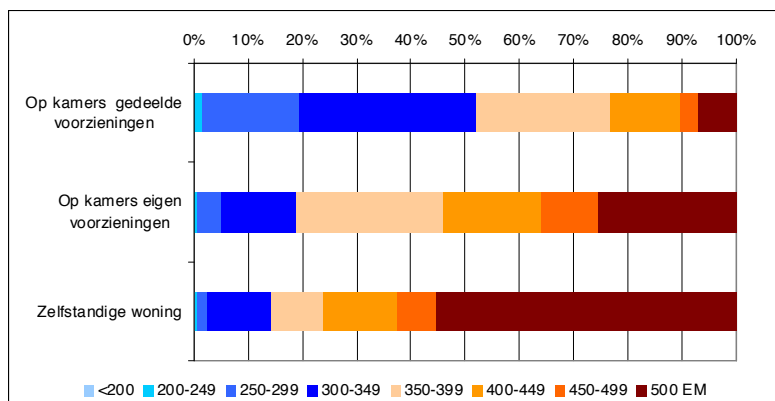
Niet alle studenten die in Leiden studeren (en die willen verhuizen), willen ook naar Leiden verhuizen. Van de circa 8000 studenten die op korte termijn willen verhuizen, zoeken er 5800 woonruimte in Leiden en 2200 in een andere gemeente. Opmerkelijk is dat van de studenten die buiten Leiden wonen en die willen verhuizen, een groot deel kiest voor een andere gemeente dan Leiden. Degenen die al wel in Leiden woonachtig zijn, blijven in het algemeen binnen de stad.

Figuur 4.7: Gewenste woonlocatie naar huidige woonsituatie, van studenten studerend in Leiden die op korte termijn (binnen een 1 jaar) willen verhuizen



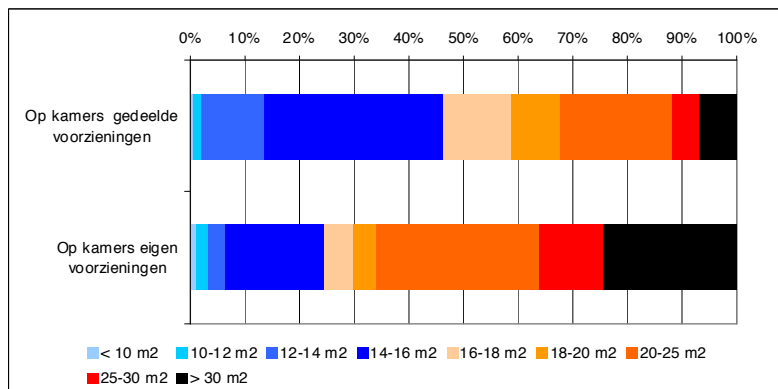
Naar gelang het soort woonruimte dat men zoekt, loopt de prijs die studenten bereid zijn te betalen, uiteen. Gemiddeld is men bereid 344 euro per maand te betalen voor een kamer met gedeelde voorzieningen; 411 euro voor een kamer met eigen voorzieningen en 515 euro voor een eigen woning. Met deze bedragen worden realistische prijzen genoemd voor kamers met gedeelde voorzieningen. Maar voor kamers met eigen voorzieningen resp. een eigen woning worden relatief lage bedragen genoemd. Dit in vergelijking met de prijzen die op dit moment betaald wordt (resp. 326, 475 en 619 euro per maand).

Figuur 4.8: Gewenste prijs naar gewenste woonsituatie, van studenten studerend in Leiden die op korte termijn (binnen een 1 jaar) willen verhuizen



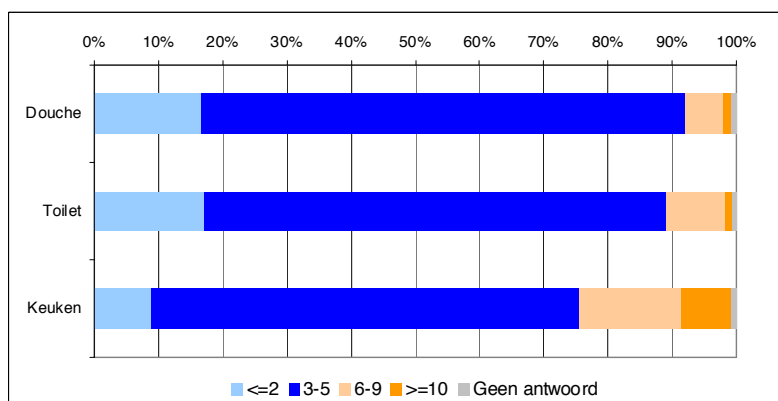
Van de 8000 studenten die willen verhuizen zijn er circa 4200 studenten geïnteresseerd in een studentenkamer. Circa 2300 studenten vragen een kamer met gedeelde voorzieningen, 1900 een kamer met eigen voorzieningen. De helft van de studenten die een kamer met gedeelde voorzieningen vraagt, zoekt een kamer tot zo'n 16 m². De andere helft kijkt naar een ruimere kamer. Degenen die een kamer met eigen voorzieningen vragen, zijn op zoek naar wat royalere kamers: 70% zoekt een kamer van meer dan 18m².

Figuur 4.9: Gewenste aantal m2 van de kamer naar gewenste woonsituatie, van studenten studierend in Leiden die op korte termijn (binnen een 1 jaar) willen verhuizen

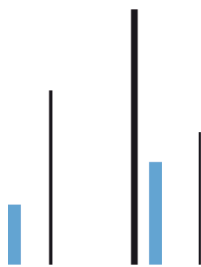


De studenten die aangeven een kamer met gedeelde voorzieningen te zoeken (ca 2300 in totaal) zijn ook gevraagd met hoeveel huisgenoten zij deze voorzieningen willen delen. Zo'n 10 tot 20% wil deze voorzieningen met maximaal 2 mensen delen. De meerderheid is bereid met 3 tot 5 mensen de voorzieningen te delen.

Figuur 4.10: Gewenste aantal personen om voorzieningen te delen, van studenten studierend in Leiden die op korte termijn (binnen een 1 jaar) willen verhuizen



5



Kwalitatieve prognose per stad

5.1 De opgave voor de studentenhuysvesters

In hoofdstuk 3 is de prognose voor het te verwachten aantal studenten per stad gepresenteerd. De opgave die de studentenhuysvesters de komende jaren wacht, wordt hiervan afgeleid op basis van de eerder beschreven primaire doelgroep: studenten die uitwonend zijn in de stad waar ze studeren waaronder ook de buitenlandse studenten.

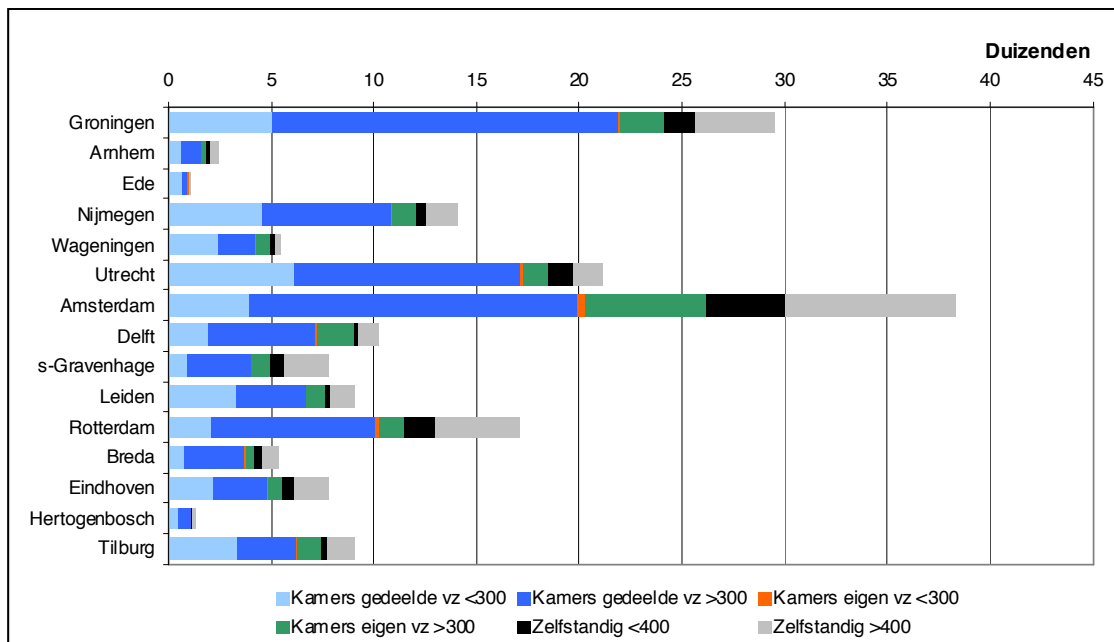
Het aantal (Nederlandse) uitwonende studenten wonend in de stad waar ze studeren, neemt met 13000 toe; het aantal buitenlandse studenten neemt met 5000 toe. Dat leidt tot een opgave om de komende acht jaar (2013-2021) aan 18.000 extra studenten woonruimte te bieden.

5.2 De woonsituatie anno 2013

Voordat er een beeld gepresenteerd wordt van de gewenste richting waarin de opgave voor studentenhuysvesting ingevuld zou moeten worden, is het goed eerst een beeld te geven van de huidige woonsituatie per stad. Daarbij beperkt deze beschrijving zich – net als hoofdstuk 4 – tot die 15 steden waar voldoende respondenten deelgenomen hebben aan de enquêtes. Alleen daar kunnen statistisch verantwoorde uitspraken gedaan worden.

In deze 15 steden woont 67% van de studenten die in de stad woont, op kamers waarbij de voorzieningen gedeeld worden. Verder woont 11% op kamers met eigen voorzieningen (badkamer, toilet, douche). De resterende 22% van de studenten woont zelfstandig in een “gewone woning”. Hierbij zijn er de nodige verschillen per stad. In Amsterdam zijn er relatief weinig kamers voor minder dan 300 euro. Maar in Nijmegen, Leiden, Eindhoven, Den Bosch en Tilburg wordt een relatief flink aantal kamers verhuurd voor minder dan 300 euro.

Figuur 5.1: Huidige woonsituatie van uitwonende studenten, woonachtig in de desbetreffende studiestad in 2013; bron: Apollo 2013¹



5.3 Woonsituatie en woonwensen

Om een beeld te krijgen van mogelijke kwalitatieve discrepanties tussen vraag en aanbod op dit moment, kan de feitelijke woonsituatie van degenen die willen verhuizen binnen de stad (de doorstromers) afgezet worden tegen de woonwensen van die zelfde groep. Kwantitatief gezien levert deze vergelijking per definitie een “0” op, maar kwalitatief laat deze vergelijking zien in welke richting studenten op dit moment hun woonsituatie zouden willen aanpassen.

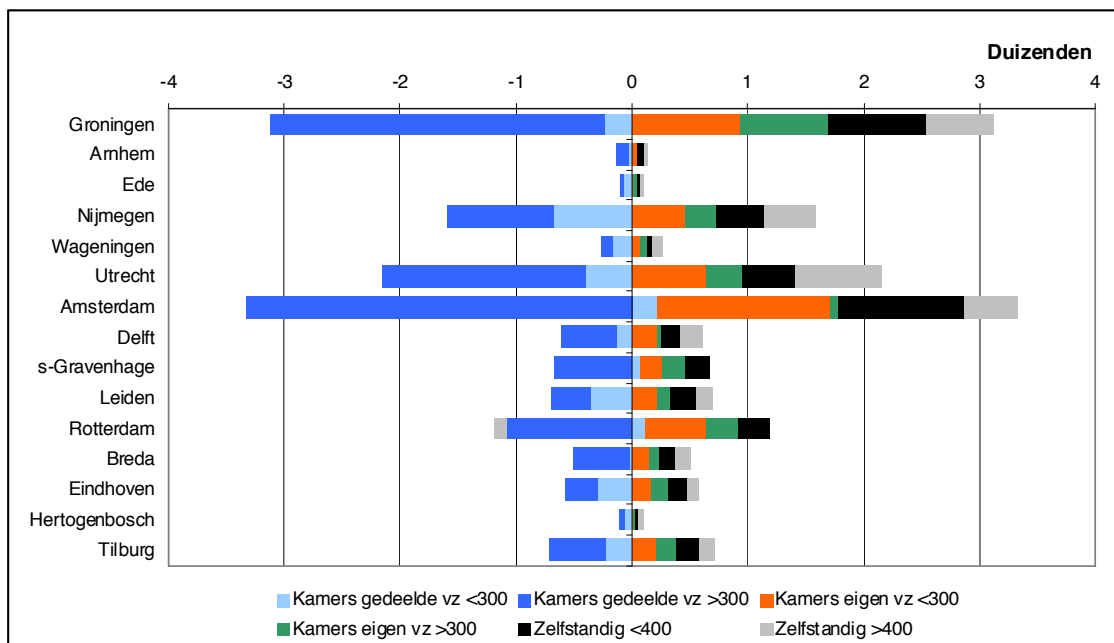
In figuur 5.2 is een en ander in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat in Groningen een potentieel surplus bestaat aan 3000 kamers met gedeelde voorzieningen. Dat getal kan het best gespiegeld worden aan de huidige voorraad van dit soort kamers. Dat zijn er 22.000 waaruit afgeleid kan worden dat 1 op de 7 kamers met gedeelde voorzieningen in Groningen bewoond wordt, terwijl de bewoner eigenlijk een kamer met eigen voorzieningen ambieert.

In Groningen, maar ook meer algemeen blijkt dat vrijwel overal een potentieel surplus bestaat aan kamers met gedeelde voorzieningen en dat studenten die graag zouden willen verruilen voor woonruimte met eigen voorzieningen. Gelet op het feit dat alle woonruimten de facto verhuurd zijn, kan dit verschil tussen vraag en aanbod wellicht geïnterpreteerd worden als acceptatie in de praktijk van een “second best” oplossing. Ook speelt waarschijnlijk mee dat studenten niet altijd de prijs voor eigen voorzieningen willen betalen die daar wel bij hoort.

¹ In het rekenmodel wordt vanwege de koppeling aan andere gegevensbestanden de situatie per 1 januari van een jaar weergegeven; hierbij wordt het aantal op 1 oktober getelde studenten gelijk gesteld aan het aantal per 1 januari van het daarop volgende jaar.

Deze veronderstelling wordt ondersteund door het eerder gevonden verschil tussen gewenste huurprijs en feitelijke huurprijs (in paragraaf 4.2). Ook het feit dat er vrijwel geen kamers met eigen voorzieningen zijn voor minder dan 300 euro, maar dat daar wel naar vraag is, wijst in deze richting (zie figuur 5.1 en 5.2).

Figuur 5.2: Discrepantie tussen huidige woonsituatie en gewenste woonsituatie voor uitwonende studenten die willen doorstromen in de desbetreffende studiestad in 2013; bron: Apollo 2013

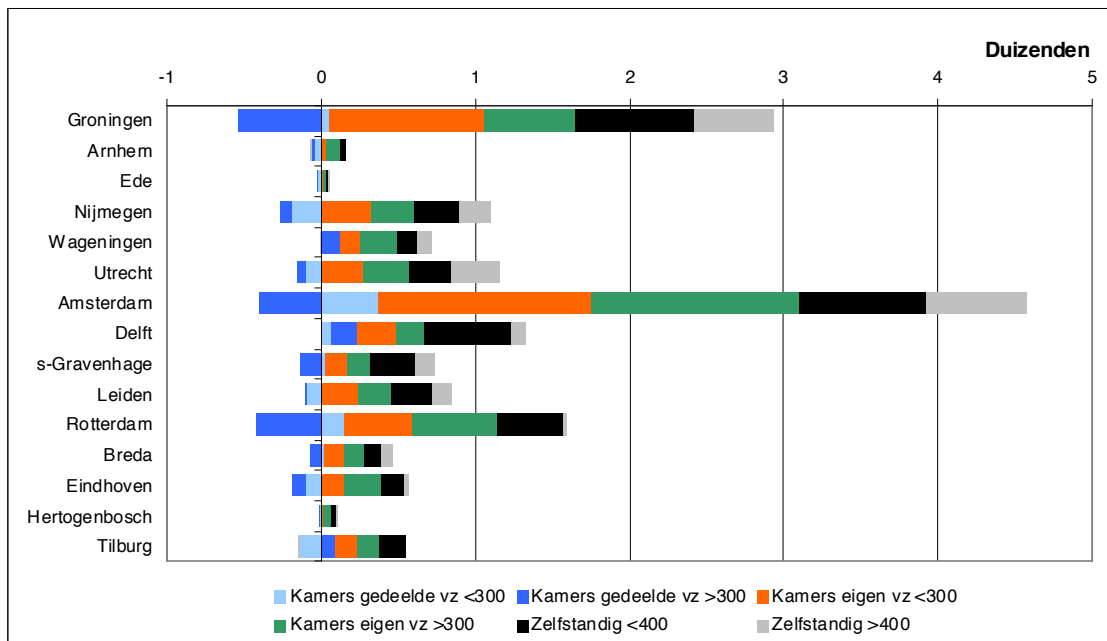


5.4 De gewenste uitbreiding van de voorraad

Het aantal woonruimten dat er voor studenten bij moet komen is in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk al benoemd. Met een groei van 48.000 studenten in de komende acht jaar is er de opgave om aan 18.000 extra studenten woonruimte te bieden in de stad waar ze studeren. Dit aantal van 18.000 is de per saldo groei die verwacht mag worden als gevolg van nieuwe instroom in de stad en uitstroom (van ex-studenten) uit de stad.

Hoe dit aantal kwalitatief ingevuld zou moeten worden is nu de vraag. Met een enigszins voorzichtige benaderingswijze zou men er vanuit kunnen gaan dat er niet of op zeer beperkte schaal veranderingen plaats vinden in het bestaande aanbod. Dit betekent dat er via nieuwbouw en/of wijzigingen in de bestaande voorraad per saldo 18.000 woonruimten bij zouden moeten komen. Uitgaande van de woonwensen van de studenten(zowel nieuwe instromers als de potentiële doorstromers) en rekening houdend met het aanbod dat verlaters vrij maken, kan deze opgave het best ingevuld worden op een wijze zoals afgebeeld is in de navolgende grafiek.

Figuur 5.3: Gewenste extra aanbod afgestemd op de woonwensen van uitwonende studenten, woonachtig in de desbetreffende studiestad; 2013-2021; bron: Apollo 2013

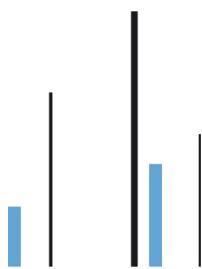


Kort samengevat is dit het beeld:

- Er zouden totaal (zoals gezegd) per saldo 18.000 woonruimten bij moeten komen.
- Voor de 15 steden die hier in beeld gebracht kunnen worden gaat het om totaal 14.000 woonruimten.
- In deze steden zou het aantal kamers met gedeelde voorzieningen soms verminderd kunnen worden.
- Er zouden 9000 kamers met eigen voorzieningen toegevoegd moeten worden.
- En er zouden 6500 zelfstandige woningen bij moeten komen voor studenten.

Per stad pakt dit beeld verschillend uit. Daarom zijn gedetailleerde uitkomsten per stad beschikbaar (oa. via Kences).

6



De opgave voor studentenhuisvesting

In het voorgaande hoofdstuk is beschreven hoeveel woonruimten voor studenten toegevoegd zouden moeten worden aan de bestaande voorraad. Dit op basis van een prognose van het aantal studenten (hoofdstuk 3) en de in lokale enquêtes geregistreerde woonwensen (hoofdstuk 4). Bij de vertaling van deze “gewenste uitbreiding van de voorraad”, tot een totaal opgave voor de aanbieders van studentenhuisvesting, spelen nog twee belangrijke factoren een rol.

- In sommige steden is (meer dan in andere steden) sprake van een zekere kwantitatieve en kwalitatieve spanning op de markt voor studentenhuisvesting. Deze spanning wordt hier in beeld gebracht op basis van in 2013 gehouden lokale enquêtes.
- Verder beweegt een deel van de studenten zich op de reguliere woningmarkt en wel met name de onderkant van het huursegment. Ook de mate waarin dat segment per stad onder druk staat wordt hier in beeld gebracht.

6.1 Spanningsindicator: kwantitatief en kwalitatief

Starters en vestigers vragen extra woonruimte in de stad.¹ Daar tegenover staat de groep studenten die om welke reden dan ook de studiestad juist wenst te verlaten. Op basis hiervan kan berekend worden hoeveel vraag naar extra woonruimte er in de diverse studentensteden is. Deze extra vraag naar woonruimte geeft aan hoeveel meer studenten uitwonend zouden willen zijn in de stad waar ze studeren. Bij het bepalen van deze spanningsindicator beperken we ons tot de wens om binnen een half jaar te verhuizen (als student). Hiermee wordt aangesloten bij de definitie welke ook in 2012 gehanteerd is.

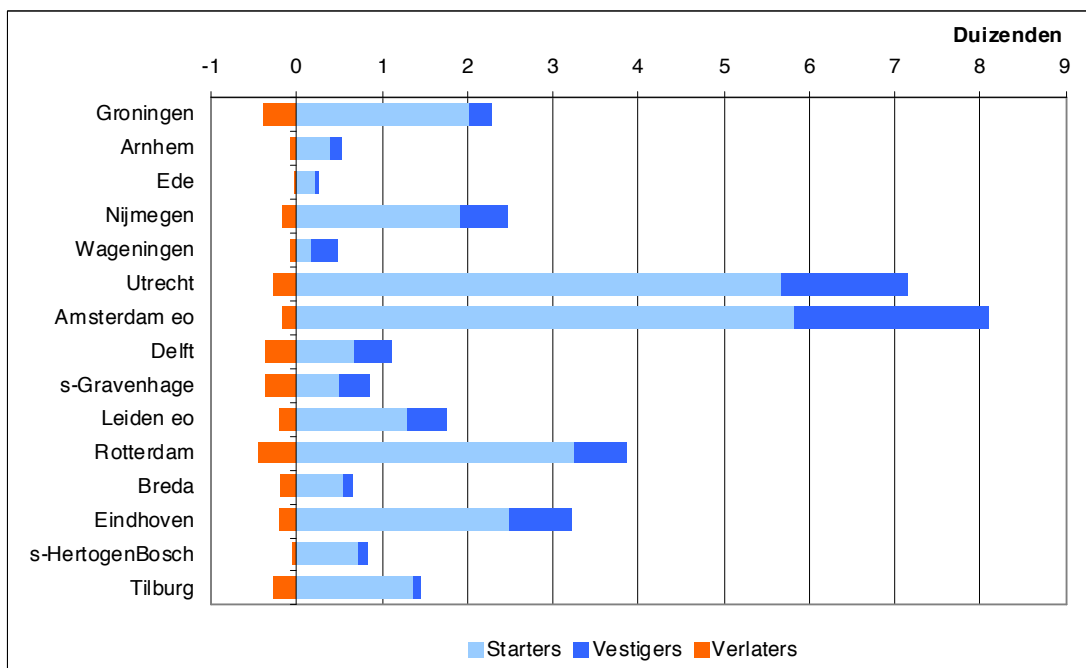
In de navolgende figuur staan de uitkomsten van de eerder besproken 15 steden. In bijlage C zijn de cijfers per gemeente in tabelvorm terug te vinden. In Amsterdam zouden circa 8000 extra studenten willen wonen.² Totaal gaat het (voor deze 15 steden) om 32.000 studenten die in de stad waar ze studeren zouden willen wonen.

In vergelijking met het onderzoek uit 2012, laat dit nieuwe onderzoek een daling zien van de spanningsindicator. In de meeste steden was de spanning in 2012 iets hoger dan nu gemeten is. Uitzondering op die regel vormen Eindhoven en Den Bosch. In Eindhoven is de spanningsindicator nu 3000 tegen 1500 in 2012. In Den Bosch staat de spanningsindicator nu op 800 tegen 600 in 2012.

¹ Starters zijn thuiswonende studenten. Vestigers zijn uitwonende studenten die buiten de stad wonen.

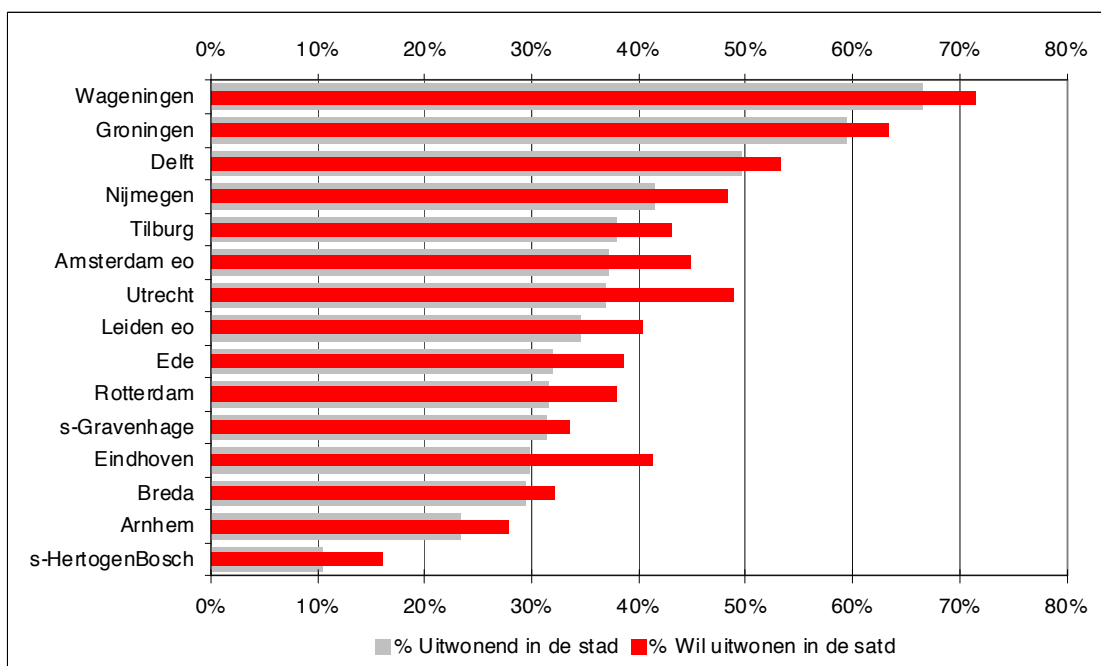
² In dit overzicht zijn alleen die steden opgenomen waarvoor een voldoende groot aantal enquêtes zijn ingevuld om statistisch betrouwbare uitspraken te kunnen doen: de steden met 2 of 3 sterren; zie bijlage B.. Er is daardoor geen landelijk beeld.

Figuur 6.1: Spanningsindicator in huisvesting voor studenten per studiestad; bron: Kences enquête 2013



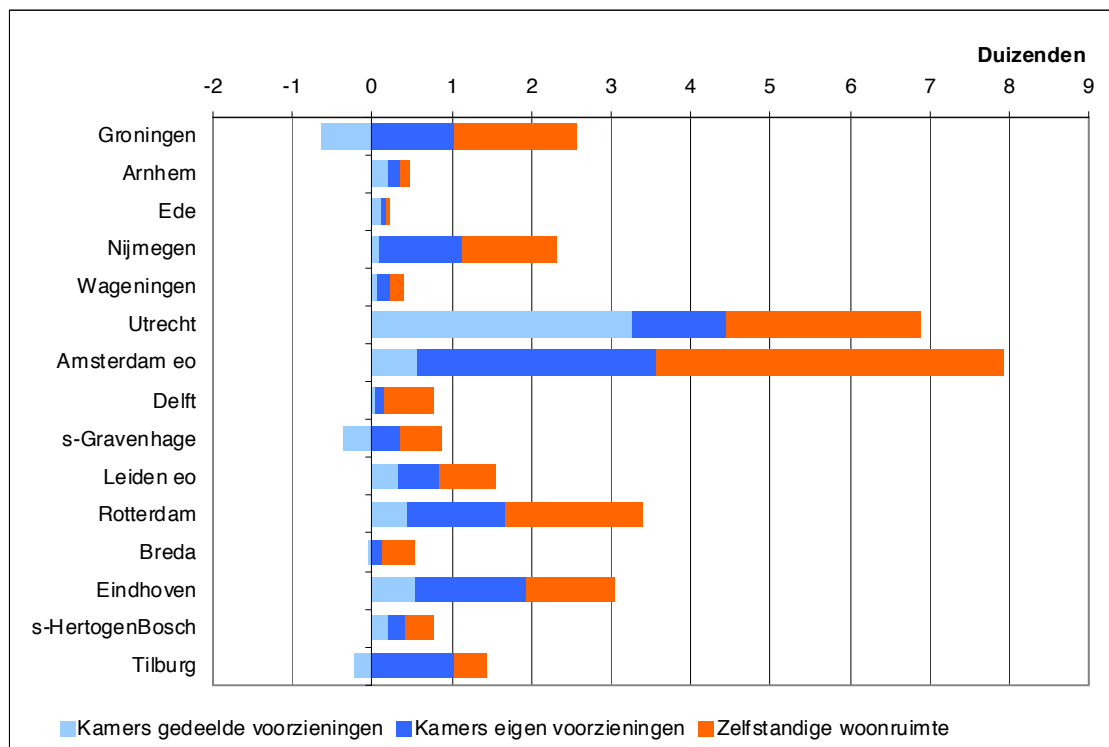
Dit cijfer moet zoals gezegd geïnterpreteerd worden als een “extra wens om uitwonend te zijn in de stad waar ook de studie gevolgd wordt”. Het percentage in de stad (uit)wonende studenten varieert van 10% in Den Bosch tot 66% in Wageningen. De indicator die met dit onderzoek getoond wordt, laat in feite zien in welke mate dit percentage op zou kunnen lopen, als het aan de studenten lag. Het gaat derhalve om de gewenste toename van huisvestingsmogelijkheden in de stad.

Figuur 6.2: Percentage uitwonende studenten per stad (bron DUO) aangevuld met het percentage dat uitwonend zou willen zijn in de stad; bron: Kences enquête 2013



Deze spanningsindicator heeft niet alleen betrekking op typische studentenhuysvesting. In de navolgende figuur is voor ieder van de 15 steden die hier besproken worden aangegeven in welk segment studenten op dit moment al graag meer aanbod gerealiseerd zouden zien. In de meeste steden gaat het vooral om kamers met eigen voorzieningen en zelfstandige woonruimte (reguliere huurwoningen).

Figuur 6.3: Spanningsindicator in huisvesting voor studenten per studiestad naar soort woonruimte; bron: Kences enquête 2013



6.2 Ontwikkelingen in de huursector

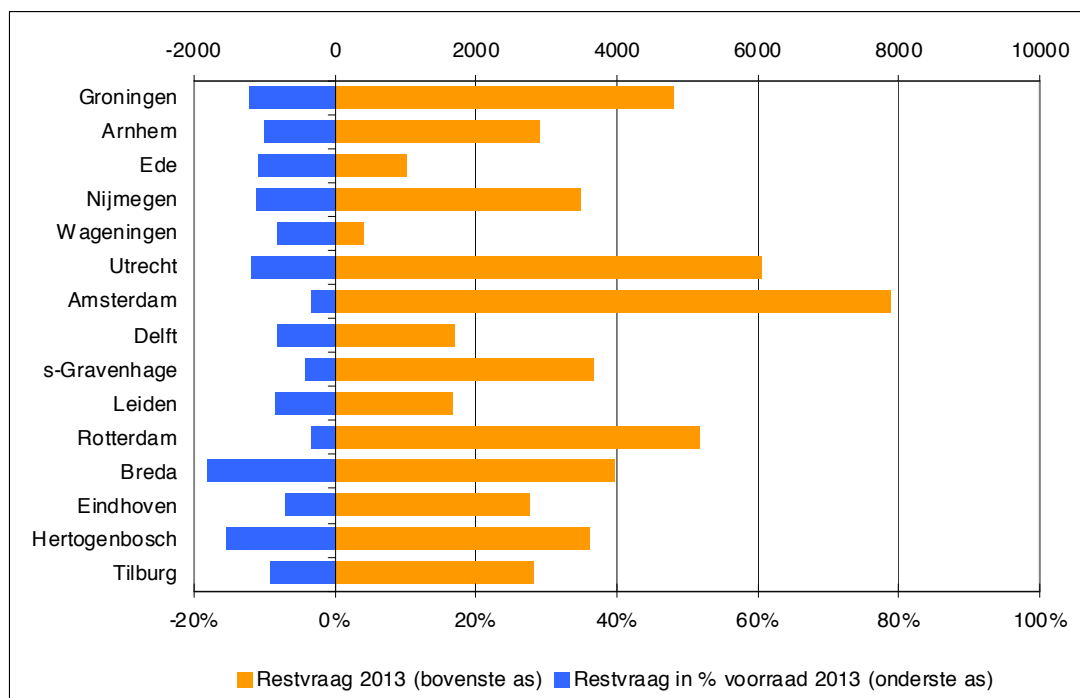
Een deel van de studenten beweegt zich op de reguliere woningmarkt en heeft daar te maken met de lange wachtlijsten die nu eenmaal gelden voor goedkope huisvesting. Op die markt moeten deze studenten met hun partner of andere huisgenoten, concurreren met andere groepen met lage inkomens, zoals werkende jongeren. Voor aanbieders is het belangrijk is te weten hoe de woningmarkt met name in het goedkoopste deel van de huursector eruit ziet.³

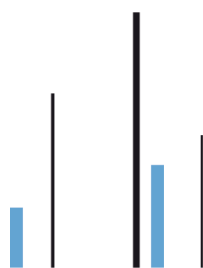
In de navolgende figuur is per stad weergegeven hoe groot de druk op dat segment is anno 2013. Huurwoningen tot de aftoppingsgrens (van 555 euro per maand) zijn hierbij beschouwd als goedkope huurwoning. De druk op dit segment wordt in beeld gebracht op basis van het aantal woningzoekenden dat in 2013 geen aanbod kan vinden in dat segment. Amsterdam laat het grootste aantal zoekers zien dat geen woning heeft kunnen vinden: bijna 8000. Maar ook in Utrecht blijkt een groot aantal woningzoekenden vergeefs te zoeken naar een goedkope huurwoning: circa 6000.

³ Informatie ontleend aan het Socrates woningmarkt simulatiemodel van ABF Research.

Wanneer dit aantal uitgezet wordt tegen de bestaande voorraad goedkope huurwoningen, dan blijkt (uit de blauwe balken) dat verhoudingsgewijs de druk op dat segment groot is in Groningen, Utrecht, Breda en Den Bosch.

Figuur 6.4: Verhouding tussen onvervulde vraag en bestaande voorraad goedkopere huurwoningen alsmede de mutatie daarin 2013-2021 (links); bron: Socrates 2012





Bijlage A: Monitoring Apollo 2012 prognose

Monitoring prognose 2013

De in 2012 gemaakte prognose kan vergeleken worden met de nieuwste cijfers van DUO. In tabel A.1 staan de cijfers. Hierbij zijn afwijkingen groter dan 5% rood gemarkeerd. Uit de vergelijking blijkt dat

- De prognose niet perfect geweest is, maar veelal zeer acceptabel.
- Er een aantal grotere verschillen bij zijn, die niet door de prognose zelf veroorzaakt zijn, maar door het feit dat onderdelen van opleidingen verplaatst zijn; waarmee het model geen rekening houdt.

Tabel A.1: Apollo prognose en DUO cijfers, 2013

	Prognose voor 2013		DUO 2013		Verschil					HBO in %	WO in %
	HBO	WO	HBO	WO	HBO+WO	HBO	WO				
Groningen	23865	26848	23616	26174	923	249	674	1.1%	2.6%		
Almere	2171	22	2341	24	-172	-170	-2	-7.3%	-8.3%		
Leeuwarden	17329	343	17565	236	-129	-236	107	-1.3%	45.3%		
Emmen	1667	0	1645	0	22	22	0	1.3%			
Deventer	6674	0	6749	0	-75	-75	0	-1.1%			
Enschede	12932	9287	13395	9205	-381	-463	82	-3.5%	0.9%		
Hengelo											
Zwolle	18386	0	17407	0	979	979	0	5.6%			
Apeldoorn	639	0	639	0	0	0	0	0.0%			
Arnhem	10561	0	10395	0	166	166	0	1.6%			
Doetinchem											
Ede	3535	0	3346	0	189	189	0	5.6%			
Nijmegen	16419	18105	16518	17572	434	-99	533	-0.6%	3.0%		
Rheden											
Wageningen	744	7026	807	7394	-431	-63	-368	-7.8%	-5.0%		
Dronen											
Amersfoort											
Utrecht	31192	28865	29194	28316	2547	1998	549	6.8%	1.9%		
Alkmaar	3443	0	3464	0	-21	-21	0	-0.6%			
Amsterdam(incl_Diemen_)	52984	53675	52694	50974	2991	290	2701	0.6%	5.3%		
Haarlem	4859	0	4755	0	104	104	0	2.2%			
Hilversum											
Delft	2419	17847	2823	17904	-461	-404	-57	-14.3%	-0.3%		
Gouda											
s-Gravenhage	24352	388	23898	967	-125	454	-579	1.9%	-59.9%		
Leiden(incl_Leiderdorp_Oe	7241	17931	7453	18849	-1130	-212	-918	-2.8%	-4.9%		
Rotterdam	33985	19285	34476	19964	-1170	-491	-679	-1.4%	-3.4%		
Vlissingen	3747	0	3800	0	-53	-53	0	-1.4%			
Breda	17774	126	17979	122	-201	-205	4	-1.1%	3.3%		
Eindhoven	16755	7446	18544	7704	-2047	-1789	-258	-9.6%	-3.3%		
Helmond											
s-Hertogenbosch	13206	0	13300	0	-94	-94	0	-0.7%			
Tilburg	11457	13213	11372	12529	769	85	684	0.7%	5.5%		
Heerlen	5726	0	5582	0	144	144	0	2.6%			
Maastricht	4791	14923	4670	14414	630	121	509	2.6%	3.5%		
Venlo	1896	58	2071	74	-191	-175	-16	-8.5%	-21.6%		
Sittard-Geleen	5981	0	5206	0	775	775	0	14.9%			

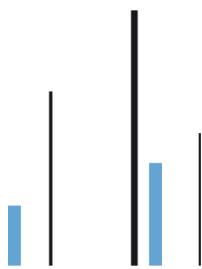
Voor de steden die in 2013 voor het eerste apart onderscheiden zijn, kon vanzelfsprekend nog geen monitoring van de prognose plaats vinden.

Monitoring onderliggende data

Naast de uitkomsten, konden ook de onder de prognose liggende gegevens gemonitord worden in die zin dat nagegaan kon worden in hoeverre bepaalde cijfers relatief constant zijn in de loop der jaren. In dat opzicht is met name van belang hoe de aantrekkingskracht resp. het wervingsgebied van verschillende steden zich ontwikkelt. Tabel A.2 geeft daarvan een overzicht. In de tabel is vermeld is welke mate de instroom per stad van jaar op jaar veranderd is. Hieruit blijkt dat deze instroom behoorlijk stabiel is.

Tabel A.2: Startende studenten per studentenstad, ontwikkeling van jaar op jaar

	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	Gemiddelde	aantal studenten
Groningen	0%	-6%	-4%	3%	-1%	-1%	49.800
Almere	38%	-2%	160%	2%	7%	41%	2.400
Leeuwarden	-3%	-2%	-2%	2%	3%	-1%	17.800
Emmen	-20%	-12%	16%	6%	5%	-1%	1.600
Deventer	21%	-10%	7%	23%	-4%	7%	6.700
Enschede	0%	-9%	4%	8%	1%	1%	22.600
Hengelo (O.)	-17%	-5%	-1%	-33%	-16%	-14%	600
Zwolle	-6%	11%	-7%	-7%	-13%	-4%	17.400
Apeldoorn	-14%	14%	-2%	12%	-6%	1%	600
Amhem	8%	-10%	-10%	3%	2%	-1%	10.400
Doetinchem	-6%	-24%	10%	-1%	-5%	-6%	400
Ede	-15%	-8%	14%	-2%	-1%	-2%	3.300
Nijmegen	0%	-1%	1%	-3%	1%	0%	34.100
Rheden	-13%	-9%	16%	-9%	6%	-2%	1.000
Wageningen	5%	5%	9%	4%	12%	7%	8.200
Dronten	10%	2%	-8%	-5%	-6%	-1%	1.300
Amersfoort	-3%	-7%	10%	-12%	23%	2%	3.300
Utrecht	-3%	-1%	-3%	0%	-5%	-2%	57.500
Alkmaar	5%	-3%	-4%	-20%	17%	-1%	3.500
Amsterdam	1%	3%	3%	-3%	-5%	0%	103.700
Haarlem	1%	22%	-7%	-39%	19%	-1%	4.800
Hilversum	3%	-12%	6%	1%	-11%	-3%	900
Delft	5%	2%	-7%	-5%	9%	1%	20.700
Gouda	-3%	-1%	-6%	-3%	-4%	-4%	900
s Gravenhage	2%	9%	2%	0%	-1%	2%	24.900
Leiden	1%	7%	-2%	9%	7%	5%	26.300
Rotterdam	-4%	1%	-3%	-1%	3%	-1%	54.400
Vlissingen	-3%	1%	5%	4%	5%	2%	3.800
Breda	-1%	0%	-1%	4%	6%	2%	18.100
Eindhoven	0%	-8%	1%	10%	15%	4%	26.200
Helmond	-22%	-3%	41%	-2%	-8%	1%	900
s Hertogenbosch	11%	5%	3%	7%	5%	6%	13.300
Tilburg	3%	1%	6%	-2%	-5%	1%	23.900
Heerlen	12%	-4%	-9%	6%	-7%	0%	5.600
Maastricht	8%	-4%	-2%	0%	1%	1%	19.100
Venlo	3%	-9%	4%	74%	3%	15%	2.100
Sittard-Geleen	-7%	-6%	2%	-1%	-15%	-6%	5.200
Totaal	0%	0%	0%	0%	0%	0%	597.300



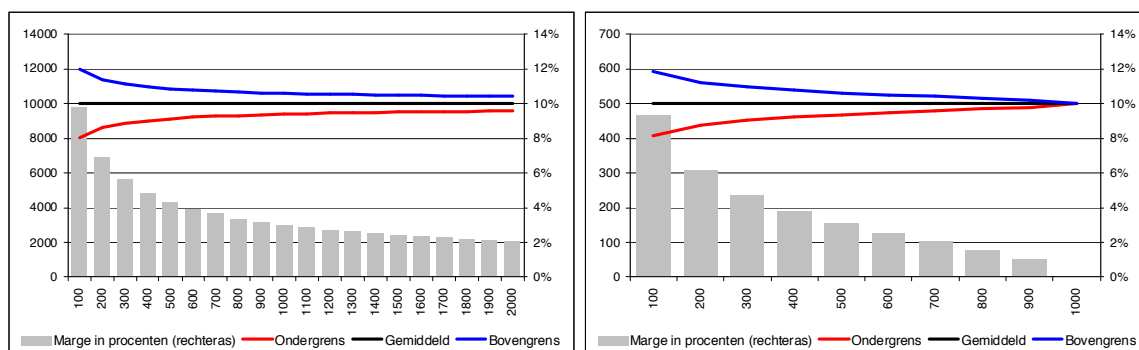
Bijlage B: Responsanalyse Kences enquête 2013

Steekproef en marges

Bij enquêtes (steekproef onderzoek) geldt dat de uitkomsten een zekere statistische marge hebben. Naarmate de steekproef gebaseerd is op een groter aantal respondenten, neemt de marge af en kunnen meer betrouwbare uitspraken gedaan worden. In figuur 1 (links) is dit geïllustreerd voor een studentenstad met 20.000 studenten waarbij 50% kans heeft om op een bepaalde vraag "ja" te zeggen.

Wanneer er een steekproef getrokken wordt van 100 studenten, dan is er een statistische marge van bijna 10% op de uitkomst. Als op basis van deze 100 respondenten een uitspraak gedaan moet worden, zal gemiddeld een aantal van $(20.000 * 50\%)$ 10.000 "ja-zeggere" resulteren uit de enquête. Als er meerdere van dit soort steekproeven gedaan worden, dan zal men gemiddeld dus uitkomen op de 10.000 "ja-zeggere". Maar met deze steekproefomvang van 100 personen, is het mogelijk dat bij een van de uitgezette enquêtes het gemeten aantal "ja-zeggere" 10% hoger of lager ligt en dat dus gemeld wordt dat er 8000 of 12.000 "ja-zeggere" zijn. Uitgaande van een maximale marge van 5%, moet de steekproef minimaal 380 personen omvatten. Bij 2000 enquêtes is de marge nog 2% (grijs blokje; rechteras).

Figuur B.1: Steekproefomvang, statistische marge en resulterende aantallen.



Voor een stad met 1000 studenten is een vergelijkbare grafiek gemaakt (figuur 1; rechts). Ook hier is de marge op de uitkomst bij 100 enquêtes circa 10%. Het verschil is dat bij 1000 enquêtes er natuurlijk absolute zekerheid is: 0% marge (grijs blokje; rechter as). In deze stad zijn 280 enquêtes nodig om 5% marge in de uitkomsten te garanderen.

Respons Kences enquête 2013

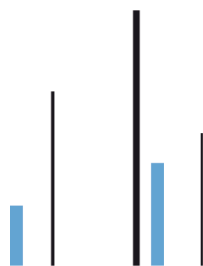
In tabel B.2 staat het aantal studenten per stad en het aantal bruikbare vragenlijsten. Beiden zijn uitgesplitst naar HBO en WO. De verschillen tussen de diverse steden zijn groot: in Leiden zijn bijna 3500 bruikbare vragenlijsten ingevuld. In Helmond en Heerlen nul.

Op basis van de respons, de gewenste statistische betrouwbaarheid en de gewenste evenwichtige vertegenwoordiging van HBO en WO studenten binnen het onderzoek, is de respons per stad geclassificeerd in een 0-1-2-3 sterrenstelsel.

- 0-sterren: onvoldoende respons,
- 1 ster: onvoldoende respons, maar lokaal ten dele bruikbaar
- 2 sterren: redelijke respons met aandachtspunt voor representativiteit
- 3 sterren: goede respons

Tabel B.2: Aantal studenten en respons per stad, 2013

	Aantal studenten (DUO)	Waarvan HBO studenten	Waarvan WO Studenten	Bruikbare respons	Waarvan HBO studenten	Waarvan WO Studenten	HBO (%) respons)	WO (%) respons)	Totaal (%) respons)	Aantal sterren
Groningen	49790	23616	26174	2593	130	2463	1%	9%	5%	**
Almere	2365	2341	24	4	4	0	0%	0%	0%	
Leeuwarden	17801	17565	236	124	120	4	1%	2%	1%	
Emmen	1645	1645	0	1	0	1	0%	0%	0%	
Deventer	6749	6749	0	29	26	3	0%	0%	0%	
Enschede	22600	13395	9205	262	71	191	1%	2%	1%	
Hengelo	615	615	0	4	4	0	1%	0%	1%	
Zwolle	17407	17407	0	93	87	6	0%	0%	1%	
Apeldoorn	639	639	0	7	7	0	1%	0%	1%	
Arnhem	10395	10395	0	784	774	10	7%	0%	8%	***
Doetinchem	421	421	0	61	61	0	14%	0%	14%	*
Ede	3346	3346	0	647	636	11	19%	0%	19%	***
Nijmegen	34090	16518	17572	2591	1779	812	11%	5%	8%	***
Rheden	1035	1035	0	1	1	0	0%	0%	0%	
Wageningen	8201	807	7394	2002	87	1915	11%	26%	24%	**
Dronten	1272	1272	0	0	0	0	0%	0%	0%	
Amersfoort	3282	3282	0	11	8	3	0%	0%	0%	
Utrecht	57510	29194	28316	956	416	540	1%	2%	2%	***
Alkmaar	3464	3464	0	259	259	0	7%	0%	7%	*
Amsterdam	103668	52694	50974	1747	1127	620	2%	1%	2%	***
Haarlem	4755	4755	0	310	309	1	6%	0%	7%	*
Hilversum	893	893	0	101	101	0	11%	0%	11%	*
Delft	20727	2823	17904	608	74	534	3%	3%	3%	**
Gouda	872	872	0	138	138	0	16%	0%	16%	*
s-Gravenhage	24865	23898	967	467	325	142	1%	15%	2%	**
Leiden	26302	7453	18849	3489	567	2922	8%	16%	13%	***
Rotterdam	54440	34476	19964	1796	589	1207	2%	6%	3%	***
Vlissingen	3800	3800	0	294	288	6	8%	0%	8%	*
Breda	18101	17979	122	1582	1552	30	9%	25%	9%	**
Eindhoven	26248	18544	7704	1332	214	1118	1%	15%	5%	**
Helmond	883	883	0	0	0	0	0%	0%	0%	
Hertogenbosch	13300	13300	0	1511	1508	3	11%	0%	11%	***
Tilburg	23901	11372	12529	572	410	162	4%	1%	2%	**
Heerlen	5582	5582	0	0	0	0	0%	0%	0%	
Maastricht	19084	4670	14414	201	0	201	0%	1%	1%	
Venlo	2145	2071	74	13	10	3	0%	4%	1%	
Sittard-Geleen	5206	5206	0	3	3	0	0%	0%	0%	
Overig	3559	3024	535	37	28	9	1%	2%	1%	
Totaal	600958	368001	232957	24630	11713	12917	3%	6%	4%	



Bijlage C: Spanningsindicator per stad

In Tabel C.1 staat de spanningsindicator per stad. Deze spanning wordt beschouwd als additionele wens om te wonen in de stad waar de student zijn studie volgt.

Tabel C.1: Aantal uitwonende studenten, spanningsindicator (aantal dat ook uitwonend wil zijn in de stad) en totaal aantal studenten dat in de stad uitwonend wil zijn, 2013

Stad / gemeente	Uitwonend in de Stad (bron: DUO)		Spanning > wil uitwonend zijn in stad		Gewenst uitwonend in de stad		
	Aantal 2013	In %	Aantal 2013	In %	Aantal 2012	Aantal 2013	In %
Groningen	29600	59%	1900	4%	4000	31500	63%
Arnhem	2400	23%	500	5%	600	2900	28%
Ede	1100	32%	200	7%	200	1300	39%
Nijmegen	14100	41%	2300	7%	3400	16400	48%
Wageningen	5500	66%	400	5%	800	5900	71%
Utrecht	21200	37%	6900	12%	7900	28100	49%
Amsterdam eo	38500	37%	7900	8%	13300	46400	45%
Delft	10300	49%	800	4%	2200	11100	53%
s-Gravenhage	7800	31%	500	2%	1700	8300	33%
Leiden eo	9100	35%	1600	6%	2000	10700	40%
Rotterdam	17200	32%	3400	6%	3900	20600	38%
Breda	5300	30%	500	3%	1100	5800	32%
Eindhoven	7800	30%	3000	12%	1500	10800	41%
s-HertogenBosch	1400	10%	800	6%	600	2200	16%
Tilburg	9100	38%	1200	5%	2900	10300	43%
Totaal	180400	38%	31900	7%	46100	212300	45%

Ter vergelijking met de resultaten van de enquête in 2012, is voor deze 15 steden in bovenstaande tabel ook het aantal vermeld zoals dat in 2012 gemeten is. Destijds bedroeg de indicator (de additionele wens om in de stad te wonen) voor deze 15 steden 46.100 tegen 31.900 nu gemeten. In de meeste steden is de spanningsindicator dus teruggelopen. Uitzondering op die regel vormen Eindhoven en Den Bosch.

In de Apollo rapportage van 2012 is een landelijk tekort globaal geschat op basis van het gemiddelde percentage studenten dat "uitwonend wil zijn" in de steden die voldoende respons opgeleverd hadden. Dat percentage kwam in 2012 uit op 9%. Voor de 15 steden die in 2013 voldoende respons opgeleverd hebben, ligt het gemiddelde percentage nu op 7%.

Strikt genomen kan er geen verantwoorde landelijke schatting gemaakt kan worden op basis van deze 15 steden (dat gold overigens ook in 2012; vandaar dat slechts een globale schatting gemaakt is). Gezien bovenstaande lijst van steden, zou het hier gemeten gemiddelde immers wel eens boven het percentage van de andere niet-gemeten steden kunnen liggen. Zou men toch een globale indicatie willen afgeven dan is het zo dat de 9% van 2012 (met circa 600.000 studenten) destijds leidde tot een landelijk totaal voor de spanningsindicator van 56.000 wooneenheden. Het nu gemeten percentage van 7% zou resulteren in een aantal van ruim 40.000 eenheden.

LANDELIJKE MONITOR STUDENTENHUISVESTING

Apollo 2013 :: Nederlandse studentensteden

Alkmaar
Almere
Amersfoort
Amsterdam
Apeldoorn
Arnhem
Breda
Delft
Den Bosch
Den Haag
Deventer
Doetinchem
Dronten
Ede
Eindhoven
Emmen
Enschede
Gouda
Groningen
Haarlem
Heerlen
Helmond
Hengelo
Hilversum
Leeuwarden
Leiden
Maastricht
Nijmegen
Rheden
Rotterdam
Sittard-Geleen
Tilburg
Utrecht
Venlo
Vlissingen
Wageningen
Zwolle



Lokale rapporten zijn beschikbaar voor deze studentensteden.